De la législation foncière ottomane

Wilhelm Padel,
Louis Steeg



DE LA
LÉGISLATION FONCIÈRE
OTTOMANE

PAR

W. PADEL
Drogman de l'Ambassade d'Allemagne à Constantinople

ET

L. STEEG
Consul de France à Salonique

PARIS
A. PEDONE, Éditeur
LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS
13, Rue Soufflot, 13

1904

DE LA

LÉGISLATION FONCIÈRE

OTTOMANE

DE LA

LÉGISLATION FONCIÈRE OTTOMANE

PAR

W. PADEL

Drogman de l'Ambassade d'Allemagne à Constantinople

ET

L. STEEG

Consul de France à Salonique

PARIS

A. PEDONE, Éditeur

LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS

13, Rue Soufflot, 13

—

1904

INTRODUCTION

LA LÉGISLATION FONCIÈRE EN TURQUIE

1. — Le sol de la Turquie se divise en immeubles de catégories diverses, soumis à des législations différentes.

La loi connue sous le nom de *Code foncier* (érasi Kanoun namessi), publiée le 7 Ramazan 1274, énumère et définit les diverses classes d'immeubles, mais ne légifère qu'à l'égard d'une seule d'entre elles, les terres domaniales ou terres miri (érasi-i-émirié).

Les terres mulk (erasi-i-memlouké) qui peuvent seules être possédées en pleine propriété, sont soumises exclusivement à la loi religieuse ou loi du chéri (cheriat, ilm-i-fikh) qui sert, d'ailleurs, de base, à toute législation ottomane, et à laquelle on doit toujours se rapporter, en l'absence de dispositions législatives spéciales.

Législation religieuse.

2. — *Les sources fondamentales du droit religieux*, au nombre de quatre, sont appelées « édillé-i-arbaa ». Ce sont :

1° Le Coran ;

2° Le « Sunnet » ou les traditions du prophète qui comprennent :

a) Les paroles du prophète recueillies par la tradition, appelées « Kavli », « sunnet-i-Kavlié », et plus généralement « hadiss ».

b) Les actes du prophète (fel).

c) Les paroles ou actes ayant obtenu son approbation tacite (takrir) ; on comprend, sous ce terme, les paroles prononcées ou les actes accomplis en présence du prophète ou à sa connaissance, et qu'il a tacitement approuvés, puisqu'il ne les a pas blâmés, bien qu'il eût été en mesure de le faire.

Le recueil le plus important de traditions du prophète est celui de l'Iman El Hafis Abou Abdallah Mohammed Ben Ismaïl al Djoufi al Boukhari, connu sous le titre de *Djami-es-Sahih*, ou *Sahih-el-Boukhari* (1).

3° L'Idjma-i-ummet : il est constitué par l'accord, sur un même point, des décisions des jurisconsultes reconnus comme « Moudjtehid », lorsqu'ils ont, à la même époque, donné la même solution à une même question du droit religieux.

Mais cet accord n'est généralement relevé comme constituant une source de droit que pour les jurisconsultes ayant vécu à l'époque du prophète ou de ses quatre premiers successeurs.

Le Coran, le Sunnet, et l'Idjma-i-ummet contiennent les principes absolus (oussoul-i-moutlaka) du droit religieux.

A ces sources du droit vient se joindre un procédé de déduction appelé « Kiass » qui consiste à appliquer par voie d'analogie, à une question du droit religieux, la solution donnée à une question semblable par le Coran, le Sunnet ou l'Idjma-i-ummet. Le Kiass doit être déduit directement

---

(1) Cf. *Telkhiss-i-oussoul-i-fikh* de Mahmoud Essad, p. 299.

de l'une de ces trois sources, une solution du « Kiass » ne saurait se fonder sur une autre du même ordre.

Voici un exemple caractéristique d'une décision fondée sur le « Kiass » : le Coran défend l'usage du vin parce qu'il est une boisson enivrante ; mais aucune prescription n'interdit l'eau-de-vie. Cependant, puisqu'elle est, comme le vin, une boisson enivrante, on se fonde sur le « Kiass » pour décider qu'elle est également défendue.

3. — *Principales écoles juridiques.* — Les bases du droit musulman ont été développées par quatre écoles principales (mesahib-i-arbaa), savoir :

1° L'Ecole Hanefite qui se rattache à Abou Hanifa el Nouman Ibn Sahib (de 80 à 150 de l'hégire).

2° L'Ecole Malékite, d'après Malek Ibn Eniss (90-177).

3° L'Ecole Chafiite, d'après Mohammed Ibn Edriss al Chafi (150-204).

4° L'Ecole Hambalite, d'après Ahmed Ibn Hambal (164-241).

Les fondateurs de ces quatre écoles ou « rites », « les quatre Imams », sont les premiers des « foukehas » ou savants en droit religieux. Ils ont donné les règles générales d'interprétation des sources fondamentales du droit musulman et s'appellent à ce titre « Moudjtehid fich-chér », interprétateurs du droit religieux.

Le second rang parmi les foukehas appartient aux élèves d'Abou Hanifa dont les deux principaux sont Abou Joussouf Jakoub ben Brahim, mort en 182 et Mehmed bin al Hassan ach Cheibani, mort en 189. Ils ont développé l'interprétation d'après les principes posés par leur maître. Comme ils interprètent d'après les règles de l'école du rite

(mesheb), Hanéfite, on les appelle aussi « Moudjehid-fil-Mesheb ». Bien qu'ils puissent différer de leur maître dans leurs déductions, ils le suivent toujours dans les règles fondamentales ; ils se distinguent ainsi des « mouariz-fil-mesheb », ou jurisconsultes différant d'Abou Hanifa à la fois dans les règles générales et dans les déductions (oussoulén vé fourouen).

La troisième classe de foukehas est formée par les « moudjtehid-fil-messélé » ; ce sont ceux qui ont résolu des questions « messélé », pour lesquelles les précédents n'avaient pas donné de solutions.

4. — *L'Ecole Hanéfite* a la prédominance en Turquie. Son fondateur, Abou Hanifa, est appelé, dans les livres de droit, le grand imam (imam-i-azem), et ses deux principaux élèves, Abou Joussouf et Mehmed, sont généralement désignés comme « les deux imams » (imaméïn). La doctrine hanéfite se trouve résumée dans un recueil composé sous Souleïman le Grand, par le Cheikh Ibrahim bin Mouhammed al Halebi (mort en 956), sous le titre de *Moulteka.* La traduction en turc, commentée par Mehmed el Mevkoufati, est l'ouvrage de droit le plus répandu et respecté par les mollahs de Turquie (1).

5. — Le « *Medjellé* » ou *Code civil ottoman.* — Pour être le plus répandu des commentaires du droit hanéfite, le Moulteka n'était cependant revêtu d'aucune autorité supérieure à celle des autres ouvrages analogues. C'est ainsi que les fréquentes divergences entre les travaux des com-

---

(1) V. sur la valeur de cet ouvrage, d'Ohsson, *Tableau général de l'empire ottoman,* t. I, p. 22 ; Ubicini, *Lettres sur la Turquie,* t. I, p. 402 et Flügel, *Catalogue officiel des mss. de la bibliothèque de Vienne,* 1867, n° 1792.

mentateurs du droit religieux donnèrent, à la longue, à la jurisprudence, un caractère d'incertitude qui finit par rendre nécessaire la codification, tout au moins, de certaines parties du droit. Telle fut l'origine du « Medjellé-i-ahkiam-il-adlié », importante compilation embrassant en seize livres, diverses parties du droit. Elle est composée exclusivement d'après la doctrine hanéfite.

Cet ouvrage est généralement désigné sous le nom de Code civil ottoman ; il a été imprimé dans le recueil de législation officielle appelé Distour (volumes I, III et IV), et traduit en français par Aristarchi, *Recueil de législation ottomane* (tomes VI et VII).

Législation civile.

6. — Par suite de la rédaction du Code civil, les matières du droit religieux qui y sont traitées ont reçu la forme d'une loi d'Etat. Ce document constitue aussi une sorte de transition entre la loi religieuse et la législation civile qui se compose des lois « kanoun » ou « nisam », édictées par les sultans, et qui peuvent, d'ailleurs, adopter des règles différentes de celles du droit religieux (1). Aux premiers temps de l'Empire, lorsque la nécessité de dispositions nouvelles venait à se faire sentir, le sultan envoyait aux cadis des ordres, pour certains cas spéciaux ou adressait aux gouverneurs (beylerbeys) des instructions «kanoun» (2) en conformité desquelles les jugements devaient être rendus dans toute l'étendue de leur province. Ces ordres spéciaux et ces « kanoun » ne constituaient pas, à vrai dire,

(1) V. Salem dans Clunet, 1901, p. 936 et 937.

(2) Nous avons utilisé dans le présent travail le texte turc du Distour, de préférence à la traduction d'Aristarchi Bey.

une législation générale, mais ils ont formé l'origine de la législation civile actuelle en Turquie. Les principaux textes législatifs concernant le régime foncier sont les suivants :

Erasi Kanoun namessi, code foncier, publié le 7 Ramazan 1274, D. I, vol. I, p. 165, traduit en français par Aristarchi Bey, *Législation ottomane*, t. I, p. 157 (2).

Loi sur les titres possessoires (tapou), du 9 Djémazi-ul-Akhir, 1275, D. I, p 200, traduit par Aristarchi, t. I, p. 171.

Instruction sur les titres possessoires du 7 Chaban 1276, D. I, p. 209, Aristarchi, I, p. 188.

Loi sur les titres de propriété des terres mulk du 28 Redjeb 1291, D. III, p 447.

Loi sur les rapports entre la régie et les cultivateurs de tabac, du 15 Kianoun-i-ewel 1302, publiée dans le recueil de lois Medjmaâ-i-lahika-i-Kavanin, vol. I, p. 202.

Loi sur les rizières, du 15 Techrin-i-sani 1313, ibid., vol. II, p. 308.

Loi sur la chasse, du 18 Sefer 1299, Annexe II au Distour, p. 122.

Loi sur les dimes, du 10 Haziran 1305, Medjmaâ-i-lahika-i-Kavanin, vol. I, p. 295.

Loi forestière, du 1er Kianoun-i-sani 1285, D. II, p. 404.

Loi concédant aux étrangers le droit de propriété immobilière dans l'empire ottoman, du 7 Sefer 1284, D. I, p. 230. Le texte français qui est officiel se trouve dans Aristarchi, t. I, p. 19.

Protocole en vertu duquel les étrangers peuvent être admis à la jouissance du droit de propriété (en français), Aristarchi, I, p. 22.

Loi sur la vente forcée des immeubles, du 15 Kianoun-i-ewel 1287, D. I, p. 238.

Annexe à cette loi, en date du 1er Rebi-ul-ewel 1279, D. I, p. 244.

Loi concernant la vente, après la mort du débiteur, des terrains miri et vakouf, à double redevance, donnés en hypothèque, 23 Ramazan 1286, avec annexe en date du 21 Ramazan 1288, D. I, p. 242 et 243.

Loi sur les hypothèques du 21 Rebi-ul-akhir 1287, D. I, p. 237, Aristarchi, I, p. 274.

Loi sur la succession des terres miri, 17 Mouharrem 1284, D. I, p. 233.

Loi sur l'expropriation, du 24 Techrin-i-sani 1295, D. III, p. 560.

Loi sur les immeubles vakoufs, à double redevance, D. II, p. 170 et III, p. 459.

Loi sur les mines, du 18 Zilhidjé 1304 Medjmaâ-i-lahika-i-Kavanin, I, p. 496.

Loi sur les carrières, du 6 Haziran 1317, publiée dans le n° 50 du Recueil d'instructions du ministère des mines, forêts et agriculture (année 1317).

Loi sur les antiquités, du 9 Choubat 1299, annexe IV au Distour, p. 89.

7.— *Promulgation des lois.*— L'Iradé du 25 Rebi-ul-akhir 1289 (1), actuellement en vigueur, contient les dispositions générales (mevadd-i-oumoumié), relatives à la promulgation des lois (kanoun, nisam). Elle s'effectue par un ordre (iradé, emrouferman) du sultan, rendu après délibération et approbation du Conseil d'Etat (Chouraï-Devlet) et du Conseil des Ministres (Medjliss-i-vukela).

Les lois entrent en vigueur quatorze jours après leur publication. La loi susmentionnée du 25 Rebi-ul-akhir 1289 ordonnait qu'elles fussent publiées à Constantinople au journal officiel « takvim-i-vakaï », et dans les provinces, par les journaux des vilayets. Le journal officiel n'existe plus depuis longtemps, et les journaux des vilayets ne publient que très rarement des lois nouvelles. Il a été fait, cependant, une tentative pour la publication d'un recueil de lois par l'édition du « Distour » qui comprend quatre volumes et quatre annexes (zeïl), et contient les lois publiées jusqu'en l'année 1302.

(1) D. I, p. 16.

Pour les lois promulguées depuis cette époque, on ne dispose que de certains recueils émanant de particuliers, et, éventuellement, des publicatiens faites par des journaux. C'est ainsi que nous nous trouverons fréquemment obligés de nous référer à divers journaux, pour les lois citées dans le présent travail.

PREMIERE PARTIE

DES DIVERSES CATÉGORIES DE TERRES

8. — L'article 1er du Code foncier énumère les cinq catégories juridiques des terres entre lesquelles se divise le sol ottoman.

Ce sont :

1° les terres mulk, érasi-i-memlouké ;
2° les terres miri, érasi-i-émirié ;
3° les terres vakouf, érasi-imevkoufé ;
4° les terres metrouké, érasi-i-metrouké ;
5° les terres mevat, érasi-i-mevat.

En principe, tous les immeubles de l'empire doivent être inscrits avec la mention de la catégorie à laquelle ils appartiennent, sur des registres fonciers tenus à Constantinople, et dont l'institution remonte aux règnes des sultans Souleyman et Mourad III (955 à 1010 de l'hégire). Il en existe actuellement un millier ; chacun d'eux porte en tête la Toughra (chiffre du sultan régnant) et le « hatt-i-humaïoun » (ordre impérial), qui en a prescrit l'ouverture.

Une décision impériale (firman) est nécessaire pour modifier l'indication de la catégorie d'un immeuble portée sur les registres fonciers. Le tevkii-effendi (gardien de la Toughra) est seul qualifié pour effectuer ces modifications. Il

doit transcrire, intégralement, de sa main, le firman ayant ordonné la modification de l'inscription.

Les inscriptions des registres fonciers constituent des documents officiels constituant la preuve complète de leur contenu (1) ; comme les ordres des sultans, les inscriptions des registres fonciers sont considérées comme toujours exemptes de faux et constituant une preuve définitive (art. 1757, C. C.)

La preuve du faux n'est pas admissible à leur égard (2).

(1) C. f. du 28 Redjeb 1291, D. III, p. 417.
(2) Omer Hilmi Ahkiam-el-érasi (p. 3-5).

CHAPITRE PREMIER

De la terre mulk.

9.— La terre mulk est celle qui fait l'objet d'un droit de pleine propriété ; Belin (1) la définit ainsi : « La propriété mulk est celle dont le propriétaire a le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue..... le mulk, de même que le dominium, donne, sur la chose, puissance entière, *plenam in re potestatem*,..... sauf les restrictions légales ». Le propriétaire peut en disposer librement, la vendre, la mettre en gage, la donner, la constituer vakouf. La terre mulk se transmet par succession et par legs, comme les meubles ordinaires ; à défaut d'héritiers du propriétaire, elle bénéficie au fisc (beit-ul-mal).

L'article 2 du Code foncier divise les terres mulk en quatre catégories :

1° Celles qui se trouvent dans l'intérieur des villages (koura) et des villes (kassabat), et celles qui s'étendent à la lisière de ces localités, jusqu'à une distance d'un demi dunum et sont considérées comme un complément des habitations.

2° Celles qui ont été distraites du domaine public (terres miri), pour être concédées à des particuliers, en vertu d'un

(1) « Sur la propriété foncière de Turquie », *Journal asiatique*, 1861, p. 409.

titre valable « temlik-i-sahih », afin qu'ils en jouissent en pleine propriété, selon les prescriptions de la loi religieuse ;

3° Les terres de dîmes, érasi-i-uchrié.

4° Les terres soumises au tribut, érasi-i-kharadjié.

Les terres de dîmes sont celles qui, à l'époque de la conquête, ont été partagées comme butin entre les vainqueurs ; les terres kharadjié, celles qui, à la même époque, ont été maintenues dans la possession des habitants vaincus non musulmans.

Le tribut de la terre « kharadj-i-érasi peut être de deux sortes :

Le kharadj-i-moukassémé, impôt proportionnel qui selon la production du sol peut s'élever du dixième à la moitié de la récolte.

Le kharadj-i-mouvazzaf, impôt fixe qui doit être acquitté chaque année.

La pleine propriété (rakkaba) de ces quatre sortes de terres appartient au propriétaire ; elle se transmet par héritage, comme tout autre bien, et les dispositions de la loi concernant la mise en vakouf, le gage, la donation, le droit de choufa (préemption) lui sont également applicables.

En cas de décès sans héritier du propriétaire, la terre uchrié ou kharadjié fait retour au domaine public (Beit-ul-mal), et devient ainsi une terre miri (1).

Les dispositions légales applicables à ces quatre sortes de terre sont contenues exclusivement dans les livres de

---

(1) Par contre, les terres mulk des deux premières catégories, lorsqu'elles tombent en deshérence, sont revendues par le fisc. en qualité de biens mulk.

jurisprudence religieuse. Il n'en est pas traité dans le code foncier.

10. — Les terres domaniales ou miri peuvent se transformer en terres mulk dans deux cas :

1° Lorsqu'un village ou un quartier est fondé sur des terres domaniales avec l'autorisation du souverain (art. 32, C. F.).

2° Dans le cas prévu par le second paragraphe de l'article précité, à savoir par la procédure du temlik-i-sahih ou concession valable de la pleine propriété. Elle consiste dans une sorte de contrat de vente conclu, d'une part, entre le sultan considéré comme propriétaire des domaines de l'Etat et, de l'autre, celui qui veut acquérir la terre en pleine propriété. Ce dernier doit payer au trésor public, Beit-ul-mal (1) un prix correspondant à la valeur du sol, si le trésor est dans la gêne, et, dans le cas contraire, égal au double de cette valeur. Celui qui a ainsi acquis la pleine propriété d'une terre miri, reçoit un titre de propriété appelé « temliknamé ».

La concession par temlik-i-sahih est donc, au point de vue juridique, un contrat de vente ordinaire (2).

11. — Les terres uchrié et kharadjié visées par les paragraphes 3 et 4, constituaient, à l'origine, la plus grande partie des terres conquises par les musulmans sur les infidèles.

(1) Belin, p. 502, remarque 3. « Actuellement le Beit-ul-mal n'est plus qu'une subdivision du ministère des finances, chargée du recouvrement des successions dévolues aux orphelins et de celles qui n'ont pas d'héritiers légitimes ». (Cf. également, *Omer Hilmi Ahkiam ul evkaf*, n° 128).

(2) Cf. Omer Hilmi, *op. cit.*, n° 128 et Ali Haïder Cherh-i-djedid el Kanoun el érasi, p. 15.



Le Moulteka (1) dit : l'Iman (2) (le sultan), partage les terres conquises entre les vainqueurs comme butin de guerre (ganaïm), ou les abandonne aux anciens habitants, en imposant à ceux-ci la capitation (djisié), et à la terre, le tribut (kharadj).

La terre partagée entre les vainqueurs est la terre uchrié : elle est taxée à raison du dixième de ses revenus « uchr ».

12. — Le paiement de la dîme est fondé sur une des cinq obligations religieuses (chourout-i-islam) qui sont imposées à tout croyant : la proclamation de la foi, l'aumône, la prière, le jeûne, le pèlerinage.

L'obligation de l'aumône « zekiat » ne consiste pas seulement en dons volontaires et individuels, mais dans l'abandon d'une certaine proportion de son bien. « Le zekiat est selon la Hedaya, dit Worms (3), une ordonnance de Dieu obligatoire pour tout individu de condition libre, sain d'esprit et de corps, adulte et musulman, qui est pourvu en toute propriété d'une certaine quantité d'effets ».

Sur tout ce que produit la terre, il est dû le dixième ou dîme qu'on nomme « achr » en arabe, « uchr » en turc.

Le Cheikh ul Islam Abou Sououd se réfère expressément, à cette conception, en disant dans un fetva relatif à la distinction entre la dîme et le kharadj : « la dîme a un sens religieux qui ne permet pas de l'appliquer à l'infidèle » (4).

La terre uchrié est également appelée, pour ce motif, Erz-i-Sadaka, terre de l'aumône.

---

(1) I, p. 344.

(2) Le titre d'Imam el Mousslemin est un de ceux des sultans.

(3) *Journal asiatique*, III, XIV, p. 329.

(4) Cf. mss. de la bibliothèque de Berlin, nos 31 et 261 du catalogue de Pertsch.

13. — Toute terre conquise sur des non-musulmans et laissée en la possession des vaincus, est soumise au tribut, ou « kharadjié ». La terre n'a pu être concédée aux musulmans comme kharadjié ni comme uchrié aux non-musulmans ; lorsque les vaincus laissés en possession de la terre étaient des musulmans, le sol est devenu uchrié. L'imposition du kharadj est considérée comme humiliante, car elle n'est qu'une charge résultant de la nécessité, et non l'acquittement d'une obligation religieuse.

Cependant une fois que la terre a été soumise au kharadj, cette imposition continue à exister, lorsque le fonds est acquis par un musulman, de même que la terre uchrié, achetée par un chrétien, conserve sa condition primitive et n'est pas soumise au kharadj.

Le kharadj-i-moukasséme est un impôt semblable à la dîme, en ce qu'il est proportionnel aux produits du sol, mais il diffère en ce que la part exigible n'est pas fixe et peut s'élever jusqu'à la moitié des produits, sans toutefois la dépasser. Si la terre donne deux moissons dans l'année, le kharadj est prélevé deux fois ; s'il n'est pas fait de récoltes, le kharadj n'est pas perçu.

Le kharadj-i-mouvazzaf est, au contraire, une taxe fixe. Que le propriétaire paie pour pouvoir exploiter le sol ou l'habiter, cet impôt doit toujours être payé. Que le sol ait ou non produit des récoltes, il n'est perçu qu'une seule fois si la terre a donné deux moissons.

Cependant, en cas de sécheresse ou si la moisson a été détruite, le propriétaire peut obtenir l'exemption du kharadj-i-mouvazzaf.

La dîme et le kharadj ne peuvent pas peser en même temps sur le même sol.

14. — *Titres de Propriété.* — Le droit de propriété immobilière s'établit, en principe, par tous les moyens de preuve. Mais, afin de mieux assurer contre toute contestation, la tranquille jouissance des droits immobiliers, une loi du 28 Redjeb 1291 a imposé aux acquéreurs de biens mulk l'obligation de se munir de titres de propriété (mulk senedi), que l'on désigne habituellement sous le nom de « tapou », lequel ne doit s'appliquer légalement qu'aux titres possessoires des terres miri (V. n° 18).

Ces titres sont établis, dans les provinces, par les agents de l'administration du cadastre (Defterhané), sur les déclarations des contractants, lorsqu'il s'agit d'achat, en cas de succession, sur un certificat établi par les autorités compétentes, pour constater la qualité d'héritier. Les autorités provinciales en délivrent une expédition provisoire qui est ultérieurement remplacée par un titre définitif émanant du « Defterhané ».

CHAPITRE II

Des terres miri.

Historique. — Droits de l'État. — Administration du tapou. — Modes de concession. — Titres de possession. — Obligations et droits du concessionnaire.

De la terre miri

15. — D'après l'article 3 du code foncier, les terres miri ou domaniales comprennent les prairies, pâturages d'hiver et d'été, forêts et autres terres dont la propriété « rakkaba » appartient au Beit-ul-mal, et dont l'Etat confère la possession.

Elles ont eu antérieurement pour propriétaires « Sahib-i-erz », les bénéficiaires de Timar et de Ziamet (fiefs de guerre), puis les Multesims et Mouhassils (fermiers d'impôts) qui en disposaient et en conféraient la possession aux particuliers. Depuis la suppression de ces institutions, la concession de la terre miri se fait par l'intermédiaire des fonctionnaires de l'Etat. Les acquéreurs de ces terres reçoivent des titres de possession « tapou senedi » portant en tête la toughra (chiffre du sultan). Le tapou est « le paiement (Mouadjélé) effectué au moment de l'acquisition, comme représentant la valeur du droit de possession, et qui est encaissé par les fonctionnaires du trésor ».

Historique des terres miri.

16. — *Origine des terres miri.* — Le présent travail n'ayant en vue que l'exposé du droit immobilier actuellement en vigueur, nous ne saurions essayer de donner ici tous les développements que pourrait comporter le texte ci-dessus, en ce qui concerne l'évolution historique de la condition des terres en Turquie. Nous nous bornerons donc à exposer sommairement les conditions dans lesquelles paraît avoir pris naissance l'institution des terres miri (1).

Il est vraisemblable qu'à l'origine des conquêtes musulmanes, toutes les terres conquises furent réparties à titre individuel, entre les vainqueurs et les vaincus, comme terres uchrié et kharadjié ; en effet, le Coran et le Sunna n'en connaissent pas d'autre. Ce n'est qu'à une époque ultérieure, et d'ailleurs assez difficile à déterminer exactement, qu'en outre des terres partagées aux vainqueurs ou laissées aux vaincus, les sultans en réservèrent une certaine quantité pour le domaine public, principalement en vue de parer aux dépenses croissantes des guerres et d'assurer l'entretien des armées. Telle paraît avoir été l'origine des terres miri ou terres domaniales.

Cette explication est confirmée par le passage suivant du Kitab el Ahkiam essultanié du cheikh Ebou el Hassan el Mawerdi (2). « Abou Hanifa est d'avis que l'Imam (le sultan) a le choix entre les trois partis suivants : ou il peut par-

(1) Cette étude a été faite par Belin, *Journal asiatique*, série V, t. XVIII, p. 418 à 95. Etude sur la propriété foncière en pays musulman et spécialement en Turquie. Voir aussi Paul Andreas von Tischendorf « das Lehnwesen in den Moslemischen Staaten ». Leipzig, 1872.

(2) Cité par Worms, *op. cit.*, p. 387.

tager la terre conquise entre les vainqueurs, et alors elle devient terre de dîme, ou il peut la remettre aux mains des infidèles, en la frappant de tribut (kharadj) ; elle devient alors terre de kharadj et les infidèles qui s'y trouvent deviennent dimmy ; ou il la fait wakf au profit de la communauté des musulmans ; elle fait alors partie intégrante du territoire musulman. » Cette troisième catégorie de terres constitue bien les terres domaniales ou miri.

L'institution des terres miri semble n'avoir été légalement reconnue que sous le règne du sultan Souleïman le Grand. C'est ce qu'on peut déduire d'un grand nombre de fetwas manuscrits d'Abou Sououd, alors cheikh-ul-islam, dont les uns ont en vue la classification des terres des pays nouvellement conquis, et les autres, la réglementation générale des immeubles de l'Empire. L'un d'eux, concernant les terres de Hongrie, nouvellement conquise, s'exprime ainsi : « Les terres de labour, cultivées par les habitants, doivent être laissées en leur possession, mais si les biens désignés plus haut (maisons, jardins, etc.), restent leur pleine propriété mulk, les terres de labour ne sont pas leur propriété mulk ; elles doivent être comptées au nombre des terres que l'on appelle dans les autres parties de l'Empire, terres miri ou memleket, c'est-à-dire terres de l'Etat. La rakkaba ou nue propriété de ces terres est réservée au Beit-ul-mal des croyants, et elles ne doivent être considérées comme laissées en la possession des rayas, qu'à titre de prêt. »

Dans un autre fetwa rendu en vue de l'enregistrement des terres de la Roumélie, après avoir exposé la condition juridique des terres uchrié et kharadjié, en cherchant à expliquer, on pourrait presque dire à excuser, l'existence

des terres miri inconnues, comme il le constate, des livres religieux, Abou Sououd, s'exprime ainsi : « Il existe enfin une autre espèce de terres qui n'est ni uchrié ni kharadjié, on l'appelle erz-i-memleket. C'étaient à l'origine des terres kharadjié qui avaient été abandonnées à leurs possesseurs en pleine propriété (mulk). Mais à la mort de ces derniers il se présentait souvent de grandes difficultés, sinon une impossibilité complète lorsqu'il fallait, en présence d'un grand nombre d'héritiers, compter et percevoir la part de kharadj incombant à chacun d'eux. C'est pour ce motif que la nue propriété « rakkaba » en fut saisie par le beit-ul-mal, la possession de la terre étant abandonnée aux rayas, à titre de prêt. Ces derniers eurent à payer le tribut proportionnel sur les produits de la terre (kharadj-i-moukasséme) et, en outre, le tribut fixe (kharadj-i-mouvazzaf) » (1).

Ainsi, d'après Abou Sououd, les terres miri proviendraient d'une double origine, les unes, réservées dès la conquête au domaine de l'Etat, les autres, possédées primitivement comme biens mulk et ultérieurement saisies par l'Etat comme terres miri, soit pour les raisons pratiques indiquées par Abou Sououd, soit pour d'autres causes d'ordre historique ou économique. Il est constant que la transformation de biens mulk en terres miri continue à s'effectuer sous le régime de la législation actuelle ; ainsi, lorsqu'une terre uchrié ou kharadjié tombe en déshérence, le beit-ul-mal, à qui elle revient, ne la concède plus qu'à titre

(1) Le texte intégral et la traduction allemande de ces fetwas ont été publiés par W. Padel comme annexes à son étude sur la propriété foncière en Turquie dans les publications de l'*Ecole des langues orientales de Berlin* (année 1901).

de terre domaniale au miri ; les immeubles urbains et les habitations sont seuls remis en vente en qualité de biens mulk.

17. — *Les fiefs.* — L'étendue de l'Empire et l'état des mœurs ne permettant pas aux sultans d'assumer, par l'intermédiaire de fonctionnaires de l'Etat, l'administration des terres conquises réservées au domaine, ils se bornèrent à en disposer pour récompenser les services de leurs sujets, et spécialement des chefs militaires. La concession, ou « ikta » s'en faisait de deux manières : en pleine propriété (temlikien-ikta), ou à titre de simple possession (istighlalen-ikta). Nous avons déjà parlé de la concession en pleine propriété par temlik-i-sahih ; elle était, à l'origine, de règle pour les terres qui n'avaient jamais été cultivées ou dont la culture était abandonnée, pour les mines et les trésors découverts ; nous reviendrons sur ce sujet, à propos des terres mortes (mevat).

La concession à titre de simple possession consistait dans l'abandon de la terre ou de ses revenus. La possession était originairement accordée à titre temporaire et n'était pas transmissible par succession. La plus grande partie de ces terres fut graduellement concédée aux chefs militaires (sipahi), à titre de fiefs ; le sultan n'en conservait que la nue propriété ou domaine éminent (rakkaba), mais les bénéficiaires jouissaient de tous les autres droits du propriétaire.

Les fiefs recevaient le nom de timar, lorsque leurs revenus étaient inférieurs à 20.000 piastres, et celui de ziamet, lorsqu'ils dépassaient ce chiffre.

Les khassès consistaient en terres concédées à titre d'apanage pour tenir lieu d'appointements aux titulaires de

certains emplois administratifs et militaires et de certains offices de cour.

Les bachténés (mot dérivé du bulgare et qui signifie biens patrimoniaux) étaient attribués aux « voïnoughan » (pluriel du mot bulgare voïnik, soldat) ou soldats bulgares attachés au service des armées turques en qualité de palefreniers. Les terres qui leur étaient attribuées et qui étaient transmissibles de père en fils, jouissaient de l'exemption des impôts.

18. — *Le tapou.* — En général, les feudataires ne faisaient pas valoir directement les terres de leurs fiefs, mais en concédaient, à leur tour, la possession, aux habitants du pays. Cette concession avait lieu moyennant paiement d'une somme appelée *tapou* (1) considérée comme équivalente au prix d'achat, et dont le paiement constituait une sorte de reconnaissance de la dépendance dans laquelle se trouvait l'acquéreur vis-à-vis du bénéficiaire du fief. Les impôts étaient d'ailleurs prélevés au profit du feudataire. Abou Sououd nous renseigne, dans un de ses fetwas (2), sur l'étendue des droits conférés, de son temps, aux possesseurs des terres miri : « Ces possesseurs doivent payer au sipahi (feudataire) le tribut proportionnel (moukasséмé) et le tribut fixe (mouvazzaf). Ils ne sont pas nantis du droit de propriété susceptible d'être transféré ; s'ils viennent à mourir sans laisser de fils, le sipahi concède la terre à d'autres, contre paiement du tapou. »

---

(1) Le mot tapou employé seul désigne aujourd'hui le titre de possession « tapou senedi » ; le code foncier désigne généralement les terres miri par le terme de « terres possédées par tapou », c'est-à-dire en vertu d'un titre de possession.

(2) V. note p. 20.

Après la suppression de ces fiefs, en l'an 1255 de l'Hégire (1839 de notre ère), leurs bénéficiaires furent remplacés par les fermiers des impôts (mouhassils ou multezims) qui avaient obtenu leurs charges, soit pour un temps déterminé, soit à vie.

Lorsque ces fermiers eurent été à leur tour supprimés, l'Etat confia leurs attributions, en ce qui concerne les terres miri, aux agents du ministère des finances (loi du tapou du 19 Djimazi-ul-akir 1275, D. 1, p. 200) et créa ultérieurement, à cet effet, une administration spéciale relevant du ministère du cadastre (Defterihakani-nazaréti) ; elle est représentée, dans les chefs-lieux des vilayets et des sandjaks, par le defterihakani-meimourou, et dans ceux des cazas, par le tapou-kiatibi. Ces agents portent le nom collectif d'employés fonciers (érasi meïmouléri) ; leurs fonctions consistent à veiller à l'exploitation régulière des terres, à accorder leur autorisation pour les changements introduits dans leur mode d'utilisation, à en effectuer la concession à nouveau, lorsque le possesseur meurt sans héritiers, ou dans tout autre cas de vacance. Ils ont enfin à effectuer la remise des titres de tapou et à encaisser le montant des frais y afférant. Leurs devoirs sont, d'ailleurs, ainsi définis dans une lettre vizirielle au ministre de la justice, en date du 21 Djemazi-ul-akhir 1296. Ils doivent :

1° Représenter le fisc comme demandeur au défendeur dans les procès entre lui et les particuliers ;

2° Assister aux procès entre particuliers relatifs à des terres miri, en qualité de représentants de l'Etat propriétaire, « sahib-i-erz » ;

3° Veiller à faire écarter les raisons pour lesquelles des

terres miri demeureraient sans culture et à ce que les formalités légales soient régulièrement accomplies pour les terres miri transmises par succession ou devenues vacantes.

19. — *Concession des terres miri.* — L'article 8 du Code foncier contient les règles fondamentales qui doivent être observées lorsque l'Etat cède la possession des terres miri.

« Les terres d'un village ou d'une ville ne peuvent pas être concédées en bloc à l'ensemble des habitants ni à quelques-uns d'entre eux, mais une parcelle devra en être remise à chaque habitant qui recevra un titre appelé tapou sened, établissant son droit de possession ».

Cette disposition, qui a pour but de traiter tous les habitants avec égalité et d'éviter les difficultés résultant de l'indivision, n'empèche pas que les diverses parcelles soient ultérieurement possédées par indivis, par suite de succession ou d'autres circonstances.

Cette disposition est complétée par l'article 130 : « Les terres faisant partie du territoire d'une commune habitée ne peuvent être réunies en tchiftlik (ferme) et concédées à une seule personne ; mais si les habitants de la commune s'étant dispersés, la terre doit être soumise à la formalité du tapou (cas prévu par l'article 72, voir ci-après § 50), et que l'on reconnaisse l'impossibilité de faire venir de nouveaux agriculteurs, de repeupler le village et de concéder la terre en parcelles distinctes, il sera permis de transformer la commune en tchiftlik et de concéder toute la terre à une ou plusieurs personnes ».

20.— *Titres de possession.* — En principe, les possesseurs de terres miri, comme les propriétaires de terres mulk, peuvent établir leur droit sur l'immeuble par tout moyen

de preuve. Mais les formalités nécessaires au transfert de la possession des terres miri comportent, comme on le verra plus loin *(IVe partie)*, l'inscription obligatoire de ce transfert sur les registres fonciers (V. n° 14) et la délivrance de titres de possession appelés « tapou senedi ». L'instruction sur la loi du Tapou du 7 Chaban 1276 (1) a obligé tous les possesseurs de terres miri à se munir désormais de titres de possession qui sont délivrés dans les mêmes conditions que les titres de propriété. L'instruction susmentionnée contient des dispositions détaillées concernant la délivrance des titres ; les frais qu'elle entraîne ont été fixés par le tarifnamé du 15 Chaban 1276 (2), modifié sur quelques points de détail, par diverses dispositions postérieures.

21. — *Droits et obligations du possesseur de la terre miri.* — Les droits d'usage du possesseur sont limités, comme nous venons de le dire, par les obligations qui lui sont imposées ; il est soumis à la surveillance de l'Etat, dont il doit obtenir l'autorisation pour tout acte impliquant un changement dans le mode d'utilisation du sol. Ces limitations et cette surveillance ont pour but d'éviter toute diminution des revenus publics qui dépendent du rendement de la terre. Même à l'époque où la terre miri était concédée aux feudataires (sipahis), des mesures étaient prises pour que le sol ne restât pas improductif. La mise en culture de la terre était le but principal de la concession. La Hedaya dit que le terrain était concédé afin de le rendre productif, en vue de l'avantage de la communauté musulmane, c'est-à-dire du fisc. L'article 68 du code foncier représente aussi la mise

(1) D. I, p. 209.
(2) D. I, p. 222.

en culture du sol comme le premier devoir du possesseur ; celui qui, sans motif valable, le laisse inculte pendant trois ans, peut être dépouillé de la possession.

En résumé, le droit de possession des terres miri concédées par l'Etat, peut être considéré comme un droit d'usage sur la chose d'autrui, comme une sorte de propriété limitée, analogue à l'emphytéose ou au droit de superficie du droit romain. Le véritable propriétaire est le fisc (beit-ul-mal) qui n'a, d'ailleurs, que la nue propriété (rakkaba). Celle-ci se limite au droit d'imposer au possesseur certaines obligations et à un droit de retour en cas de deshérence ou de manquement du possesseur à ses obligations.

Celui qui a la possession (houkouk-i-tessaroufié) de la terre miri, jouit, sous la surveillance de l'Etat et avec les restrictions imposées par ce dernier, de la généralité des droits utiles du véritable propriétaire. Il peut, de son vivant, disposer de la terre en toute indépendance, à titre gratuit ou onéreux, mais il est soumis, à cet égard, à certaines formes spéciales impliquant l'assentiment de l'Etat, que celui-ci ne peut, d'ailleurs, refuser ; il peut la transmettre à ses héritiers, dont le nombre est, d'ailleurs, plus restreint que celui des personnes admises à hériter de la terre mulk ; mais il ne peut en disposer par acte de dernière volonté.

CHAPITRE III

Des terres vakouf.

22. — L'article 4 du Code foncier distingue deux sortes de terres vakouf :

1° Celles qui, étant originairement mulk, sont devenues vakouf par l'accomplissement des formalités prescrites par la loi religieuse. La propriété (rakkaba) de ces terres et tous les droits qui en résultent appartiennent à l'administration des Vakoufs (Ministère de d'Evkaf) : elles ne sont régies que par les dispositions prises par celui qui a constitué le vakouf.

La législation du Code foncier n'est pas applicable à ces terres.

2° La seconde espèce de vakoufs appelée « érasi-i-mevkoufé-i-ghaïr-i-sahihé » ou « takhsissat kabilinden » c'est-à-dire vakoufs improprement dénommés, se compose de terres miri qui ont été converties en vakouf, soit par les sultans, soit par des particuliers, avec l'autorisation souveraine. « Cette sorte de vakoufs n'est que l'attribution par le Gouvernement d'une partie des revenus publics, tels que la dîme et le revenu des taxes ou rouçoumat, à une destination quelconque... Cette catégorie de terres suit la législation du Code foncier, seulement les droits de transfert et de succession, au lieu d'être versés à l'Etat, le sont à l'adminis-

tration du vakouf. Toutes les fois que, dans le Code foncier, il sera question de terres vakoufs, c'est de celles-ci qu'on voudra parler ».

Ainsi, comme le dit expressément le texte ci-dessus, les vakoufs dits improprement dénommés, ne sont autre chose que des terres miri sur lesquelles l'Etat a délégué « à une destination quelconque » tout ou partie de ses droits fiscaux ; elles sont soumises à la même législation que les terres miri ordinaires.

Quant aux vakoufs proprement dits, ce sont des biens mulk, que leur propriétaire a affectés, à perpétuité, à une œuvre déterminée.

Nous nous bornerons ici à ces définitions sommaires, les développements qu'elles comportent nous paraissant devoir être plus utilement réservés pour la partie de cet ouvrage que nous consacrerons à l'institution si importante et si complexe des vakoufs.

23. — Il nous paraît, cependant, nécessaire, de mentionner dès maintenant la division suivante des immeubles vakoufs, basée sur la manière dont ils sont utilisés par l'œuvre à laquelle ils appartiennent :

1° Immeubles que l'œuvre vakouf utilise directement, mosquées, hôpitaux, écoles, etc. Ils sont absolument hors du commerce et ne peuvent faire l'objet d'un droit de possession particulière.

2° Immeubles qu'elle loue à des particuliers par contrat de location ordinaire (vakoufs à simple loyer — idjaré-i-vahidélou).

3° Immeubles vakoufs dits à double loyer ou plus exactement à double redevance (idjarétéinlou). Ce sont des immeubles dont l'institution vakouf concède la possession à

des particuliers, dans des conditions analogues à celles dont le fisc use pour les terres miri. Le possesseur de ces immeubles paie, au moment où il entre en jouissance, une somme déterminée, fixe, qui est appelée idjaré-i-mouadjélé ou simplement mouadjélé, et acquitte, en outre, à titre de loyer, une taxe annuelle idjaré-i-mouédjélé. A ces conditions, il conserve la possession, sa vie durant, et il a la faculté de transférer l'immeuble à titre gratuit ou onéreux et de le transmettre par héritage dans des conditions spéciales, analogues à celles qui régissent la succession des terres miri, mais qui en diffèrent cependant sur quelques points secondaires. Le domaine éminent (rakkaba) de ces immeubles appartient à l'œuvre bénéficiaire du vakouf.

4° Les vakoufs, dits à redevance fixe ou moukatealou. Ce sont des immeubles dont le fonds appartient à un vakouf, mais qui sont recouverts de constructions ou de plantations constituant la proprité mulk du possesseur du fonds. Ce dernier paie annuellement à l'administration du vakouf un loyer fixe appelé « idjaré-i-zemin », loyer du sol, ou moukatea. Le fonds vakouf est considéré comme l'accessoire des biens mulk, qui le recouvrent et, par suite, la possession en demeure attachée à la qualité du propriétaire de ces biens, aussi longtemps, du moins, que ceux-ci subsistent.

CHAPITRE IV

Des terres metrouké.

---

24. — Les terres métrouké sont celles qui ne font pas et ne peuvent faire l'objet d'un droit de possession particulier, mais qui restent vacantes pour l'usage commun. De même que pour les terres miri, le droit de propriété ou domaine éminent (rakkaba) appartient à l'Etat (beit-ul-mal), mais la possession n'en peut être concédée à personne ; l'Etat se borne à les « abandonner » à la disposition de tous ou de certaines collectivités ; de là le nom de « metrouké ».

D'après la distinction établie par l'article 5 du Code foncier, (V. § 5), les terres metrouké se divisent en :

1° Celles qui sont laissées à la disposition des habitants d'un ou de plusieurs villages, ou, en d'autres termes, qui sont utilisées par une partie limitée de la population. Cette sorte de terres metrouké s'appelle aussi terre « mahmie » « protégée », parce qu'elle est sous la protection du prophète (1).

2° Celles qui sont utilisées par l'ensemble de la population ou terres muréféké.

---

(1) Chalis Echref, n° 39.

I. — Terres metrouké a l'usage des communes

25. — Les terres laissées à la disposition d'un ou plusieurs villages peuvent être des forêts (art. 91, 92, du Code foncier), des aires à battre (art. 96), ou des pâturages (art. 100).

Les droits des villages, à l'usage commun de ces biens, peuvent être établis par les inscriptions faites sur les registres fonciers mentionnés plus haut (n° 14), mais ils peuvent être également fondés sur toute autre preuve. Le droit des communes sur les terres metrouké, résulte du fait que ces terres sont utilisées pour elles « ab antiquo ». Il n'y a pas de délai déterminé pour l'établissement de ce droit ; il faut et il suffit que l'usage soit ancien, c'est-à-dire immémorial, ou, en d'autres termes, que personne ne puisse se rappeler un temps où il n'existait pas.

26. — *Les bois communaux,* dits baltalyks, ne peuvent être conformément à l'article 91, coupés que par les habitants des villages auxquels ils appartiennent « ab antiquo ». Si les villageois d'une autre localité y abattent du bois, ils doivent en payer la valeur à ceux à qui appartient le droit de louage (art. 882 uedjelle et disposition additionnelle du 10 Rebi-ul-Akhir 1293) (1).

Aucune partie des bois communaux (baltalyks) ne peut en être séparée pour être concédée à titre particulier, soit pour être aménagée en forêt privée, soit pour être défrichée (art. 92). Le fait même que l'étendue des bois est très supérieure aux besoins du village ne dispense pas de l'application de cette règle (2).

(1) D. III, p. 457.
(2) Circulaire du ministère du cadastre du 22 Kianoun-i-sani, 1309.



L'exercice du droit de fouage n'est soumis à aucune taxe. Cependant, si le bois n'est pas abattu pour les besoins des villageois eux-mêmes, mais pour être vendu, il est perçu conformément à l'article 25 de la loi forestière (orman-nizam-namessi) : 1° un dixième de la valeur du bois (la dîme), 2° un droit de 20 paras par 100 okes de bois et de 40 paras par 100 okes de charbon ; c'est le droit appelé « Poul-ressmi ». (C. f. art. 4 de l'instruction sur les taxes de bois et charbon) (1).

Aires à battre. — Les dispositions concernant les bois communaux (baltalyks) sont applicables aux aires à battre qui ont servi « ab antiquo » à l'usage commun des habitants d'un village. Elles ne peuvent, en vertu de l'article 96 du Code foncier, être vendues ni mises en culture ; on ne peut pas davantage y élever de constructions. Les habitants d'autres villages n'ont pas le droit de venir y battre leurs récoltes.

27. — *Pâturages.* — Les villages n'ont sur les pâturages communs qu'un droit d'usage qui consiste à y envoyer leur bétail. La vente et l'achat de ces terres sont défendus par l'article 97 ; il est également interdit d'y construire des étables ou des parcs, d'y faire des plantations ou d'y entreprendre des cultures. L'article 100 C. F. règle comme suit le droit d'usage individuel des villageois : les habitants des villages, ayant droit de pâture, peuvent envoyer au pâturage commun, le croît de leurs troupeaux, mais ne peuvent y conduire d'animaux achetés au dehors que si la nourriture ne risque pas de devenir insuffisante pour les anciens troupeaux. Si quelqu'un vient s'établir dans un

(1) D. III, p. 291 et s.

village en y construisant une maison avec ses dépendances (iourt), il ne peut de même y envoyer au pâturage commun les bestiaux qu'il aurait amenés avec lui, qu'à la condition que la nourriture reste suffisante pour les autres troupeaux. L'immigrant qui achète l'habitation (iourt) de l'un des villageois, peut envoyer au pâturage autant de bestiaux que son prédécesseur.

Tous les pâturages (mera) ne sont pas nécessairement terres « metrouké ». Le Code foncier mentionne également les pâturages appartenant à des fermes (tchiftliks), et l'article 99 dit expressément qu'ils sont, comme les autres terres « miri », concédés contre tapou et soumis à toutes les dispositions concernant les terres miri. Le fait de posséder des pâturages à titre privé, n'empêche pas le possesseur du tchiftlik d'envoyer son bétail sur les pâturages communs. — En général, les pâturages communaux ne sont soumis à aucune taxe. Cependant, une taxe spéciale est perçue sur une certaine catégorie dite « yaïlak et kichlak » ou pâturages d'été et d'hiver, même lorsqu'ils sont terres metrouké.

Les kichlaks, pâturages d'hiver, sont des terrains qui par suite de la douceur du climat, de leur situation abritée et de l'abondance de l'herbe et de l'eau, conviennent particulièrement à faire séjourner et pâturer les troupeaux pendant l'hiver.

Les yaïlaks, pâturages d'été, sont des terrains à l'abri des fortes chaleurs et qui, par suite de l'abondance de l'herbe et de l'eau, conviennent particulièrement à faire pâturer les bestiaux pendant l'été (1).

---

(1) Ces définitions sont empruntées à Khaliss Echref, *op. cit.*, p. 220.

Les terres yaïlaks et kichlaks diffèrent, en outre, des autres terres metrouké en ce qu'elles peuvent être livrées à la culture avec le consentement de tous les intéressés.

Il existe enfin une dernière espèce de pâturages dite otlaks, dont le Code foncier traite dans la partie concernant les terres mortes, mais qui participe davantage de la nature des terres metrouké. Ce sont des pâturages dont les habitants d'un village peuvent faire usage gratuitement, mais qui ne leur sont pas exclusivement réservés.

Les habitants d'autres villages peuvent également y conduire leurs troupeaux, mais ils doivent alors payer au fisc une taxe appelée resm-i-otlak (art.105, C. F.).

28. — Il semble que l'on puisse considérer comme une espèce particulière de terres metrouké celles que désigne l'article 122 du Code foncier, « comme attachées ab antiquo à une église ou à un monastère et qui sont inscrites en cette qualité sur les registres fonciers » ; cet article spécifie, en effet, qu'elles ne peuvent être possédées par tapou et, « ne peuvent être ni vendues ni achetées ». L'inscription de ces terres sur les registres fonciers, avec la mention de leur affectation spéciale, est indispensable pour leur donner le caractère particulier prévu par la première partie de l'article 122. En effet, « si elles ont été possédées par tapou avant d'être acquises par les monastères, ou si elles ont été possédées sans titre de propriété comme dépendant du monastère, elles sont soumises à la législation des terres miri ».

II. — Terres metrouké servant a l'usage de toute la population

Voies publiques.

29. — Le Code civil traite en détail des voies publiques (tarik-i-âm).

Nous nous bornerons à mentionner les principales dispositions du Code civil :

Art. 926. — Toute personne a le droit de passer sur les voies publiques, à condition de ne pas faire du tort à autrui.

Art. 927. — Nul ne peut, sans la permission des autorités, s'installer sur la voie publique ou y élever des barraques pour faire le commerce.

Art. 935. — Quiconque laisse des animaux errer librement sur la voie publique est responsable des dommages causés par eux.

Art. 1213. — Si quelqu'un possède des maisons de part et d'autre d'une voie publique, et veut les relier par un pont, il peut en être empêché par l'autorité. Si le pont est déjà construit et ne nuit pas au passage, il ne peut pas être démoli ; cependant, on ne peut acquérir d'aucune manière le droit de maintenir une semblable construction. Si elle vient à se démolir, la reconstruction peut en être empêchée.

Art. 1214. — Les passages trop bas et les bâtiments en saillie peuvent être démolis, même s'ils existent « ab antiquo », lorsqu'ils entravent la circulation. L'article 7 du Code civil pose, en principe, que la prescription ne peut créer de droit nuisible.

Art. 1215. — Si quelqu'un veut réparer sa maison, il peut,

sur un côté de la rue, faire du mortier pour l'employer dans la bâtisse, mais à la condition de ne pas obstruer la circulation.

Art. 1217. — Le riverain d'une voie publique peut acheter au fisc, si la circulation n'en est pas entravée, une bande de chemin pour l'affecter à sa maison. Cette disposition est complétée et limitée par la loi du 25 Zelkadé 1278 (règlement de voirie et de construction).

Le Code foncier (art. 93) se borne à rappeler que personne ne peut faire acte de propriété sur les voies publiques, y élever des constructions ou y planter des arbres.

30. — *Places publiques.* — Les places publiques, telles que lieux de prières, emplacements pour remiser les chars et les animaux, lieux de marchés et de foires, ne peuvent, comme les chemins, être achetés ni vendus, ni recevoir des constructions ou des plantations (art. 94 et 95 C. F.). Un droit fiscal peut être perçu pour l'utilisation des places de marchés et de foires.

31. — *Dispositions concernant la procédure en matière de terres metrouké.* — La prescription ne peut être invoquée dans les contestations relatives aux terres metrouké ; ces immeubles ne pouvant, en effet, faire l'objet de droits particuliers, on ne saurait en acquérir à leur égard par la prescription (art. 102, C. F. et 1675, C. C.).

L'article 1644, C. C. décide que dans les contestations relatives aux terres dont l'usage *appartient à l'ensemble* de la population (mouréféké), telles que voies et places publiques, toute personne est qualifiée pour intenter seule une action contre quiconque viendrait à empiéter sur le bien commun.

S'agit-il de contestations entre deux villages au sujet de

droits d'usage revendiqués par chacun d'eux, il suffit que chacune des deux parties soit représentée par plus d'un délégué (art. 1645). Cependant si le nombre des habitants est limité, c'est-à-dire inférieur à cent, chacun d'eux devra être individuellement représenté au procès (art. 1646, C. C.).

CHAPITRE V

De la terre morte (mevat).

---

32. — D'après le Moulteka, on entend, par terres mortes (mevat), celles qui, depuis les temps anciens, demeurent inhabitées et inexploitées (1).

On les appelle aussi « aadijet », du nom de la tribu d' « Aad » qui fut anéantie, et dont le territoire fut dévasté parce qu'elle avait refusé d'embrasser l'Islam.

Le Code civil (art. 1270) et le Code foncier (art. 6 et 103), en contiennent des définitions dont les traits sont empruntés à Abou Youssouf. Le Code foncier désigne par terres mortes : « les terrains incultes tels que montagnes, endroits rocailleux, broussailles, terrains où croît une herbe trop courte pour qu'elle puisse être coupée, etc. ; qui ne sont en la possession de personne, ne sont pas considérés ab antiquo comme metrouké à la disposition des habitants et qui se trouvent à une distance telle des endroits habités qu'on ne puisse y entendre un cri poussé à l'extrémité des habitations par un homme ayant une forte voix ».

Celui qui défriche la terre « mevat », qui la vivifie (ihia), pour employer l'expression du droit musulman, acquiert sur elle certains droits ; ils sont fondés sur deux traditions

---

(1) Multeka, II, p. 217.

du prophète : « celui qui vivifie la terre morte en devient propriétaire », et « celui qui vivifie la terre qui n'est la propriété de personne a sur elle le plus de droits » (1). Ces deux traditions ont été, jusqu'aux derniers temps, l'objet de controverses. D'après « les deux imams », Mehmed et Abou Youssouf, quiconque vivifie une terre morte, en devient propriétaire et l'autorisation du sultan n'est pas nécessaire à l'établissement de ses droits.

Mais, d'après Abou-Hanifa dont l'opinion a prévalu, celui qui vivifie une terre morte n'en devient propriétaire mulk (malik) que s'il a obtenu l'autorisation du sultan pour la mettre en valeur.

33. — Le droit de chéri édicte à l'égard des terres mortes les principes suivants :

Les terres mortes situées dans le voisinage du sol cultivé ne doivent pas être mises en culture, car elles peuvent constituer des terres metrouké laissées à l'usage commun des habitants comme terrains de pâture ou aires à battre.

Si quelqu'un a délimité et enclos de pierres ou de branchages une terre morte pour établir sa prise de possession, mais l'a ensuite laissée inculte trois ans, il a perdu tout droit de préférence à la mise en culture de cette terre.

Si quelqu'un a creusé un puits dans une terre morte, il a seul le droit de cultiver le sol à une distance de 40 zira autour du puits, à la condition que ce dernier ait été creusé avec l'autorisation du sultan.

Les articles 1275 et 1276 du Code civil définissent ce que l'on doit entendre par « vivification » d'une terre morte : elle consiste à y jeter des semences, à y planter des arbres, à la

(1) Cf. les ouvrages déjà cités de Belin et Tischendorf.

labourer, à y creuser des fossés ou des canaux, à l'entourer de murs ou de digues pour la préserver des inondations.

Le Code civil (1) a adopté en ce qui concerne l'établissement du droit de propriété sur les terres mortes, la théorie d'Abou-Hanifa d'après laquelle la terre morte serait la propriété mulk de celui qui l'a vivifiée avec l'autorisation du sultan.

Mais il constate que l'Etat peut, tout en donnant l'autorisation de cultiver une terre morte, spécifier qu'il se réserve pour lui-même la propriété de cette terre et n'accorde au bénéficiaire de l'autorisation que le profit des fruits qu'il retirera de la terre. Dans ce cas, celui qui aura vivifié la terre n'en aura pas acquis la pleine propriété, mais seulement la possession, au même titre que s'il s'agissait d'une terre miri (art. 1272, C. C.).

34. — Cette disposition constitue une transition entre le régime primitif des terres mevat et la situation juridique créée par l'article 103 du Code foncier.

« Ces terres peuvent être concédées gratuitement à ceux qui en ont besoin et qui auront obtenu la permission des autorités pour les mettre en culture ; la nue propriété (rakkaba) en sera conservée par le fisc (beit-ul-mal).

Les dispositions législatives, concernant les terres miri seront applicables à ces terres.

Si quelqu'un a obtenu l'autorisation de défricher des terres mortes et en a pris possession, mais les a laissées incultes pendant trois ans, ces terres pourront être concédées à un autre ».

« Si quelqu'un a vivifié des terres mortes sans en avoir

(1) Livre X, Bab IV, Chap. V et VI.

obtenu l'autorisation préalable, il pourra en conserver la possession en payant la valeur du tapou et le titre de possession lui en sera remis ».

Ainsi le Code foncier, comme la législation antérieure, fait de l'autorisation préalable des autorités, considérées comme représentant le sultan, une condition de la mise en valeur des terres mortes et, d'autre part, détermine les conséquences de la vivification (ihia) dépourvue d'autorisation préalable.

Mais, à la différence de ce qui avait lieu sous le régime du droit du chéri et du Code civil, celui qui met en culture la terre morte n'en acquiert jamais la propriété mulk, le droit de nue propriété en est maintenu à l'Etat, et le défricheur devient simple possesseur du sol qui passe à la condition de terre míri. Il va de soi que le sultan peut, en accordant l'autorisation de mettre la terre en valeur, concéder à celui qui l'obtient le droit de propriété mulk ; mais la concession de ce droit doit être nettement spécifiée.

L'autorisation de vivifier la terre est, conformément à l'article 103 du Code foncier et à l'article 12 de la loi du tapou (1), accordée à titre gratuit. Le dernier texte ajoute que la terre morte, mise en culture, sera exemptée de la dîme, pendant un an, et, pendant deux ans, s'il s'agit de terrains rocheux. Le demandeur en autorisation n'a à payer au moment de sa délivrance qu'une taxe de trois piastres « pour le papier », et une piastre pour frais d'écritures (art. 12 de la loi du tapou et art. 5 de l'instruction y relative).

Cette instruction (art. 5) spécifie que l'autorisation gratuite de vivifier ne sera pas accordée pour des terres sur les-

(1) D. I, p. 200.

quelles la charrue aurait déjà passé, mais qui seraient restées sans possesseur. Les terres de ce genre doivent être mises aux enchères et adjugées au plus offrant.

D'après l'article 103, C. F., lorsqu'une terre morte aura été mise en culture sans autorisation, la valeur du tapou est celle qu'avait la terre au moment de la prise de possession ; cependant, s'il s'est écoulé plus de six mois depuis la prise de possession, la valeur du tapou est celle du moment où a été connue la mise en culture faite sans autorisation.

Chaliss-Echref examine au n° 576 la question de savoir si l'autorisation de mettre en valeur des terres mortes peut être accordée gratuitement à des étrangers.

Il répond négativement. Le droit de posséder des immeubles et celui de mettre gratuitement des terres en culture sont, dit-il, des droits différents, et on ne doit pas conclure de ce qu'on a accordé aux étrangers l'autorisation de posséder des terres, qu'ils participent à tous les droits civils des sujets ottomans.

On ne voit pas pourquoi les étrangers seraient privés de la faculté d'user d'un mode d'acquisition qu'aucun texte ne limite aux sujets ottomans.

35. — Le fait de remblayer des emplacements pris sur la mer est assimilé à la vivification des terres mortes ; mais celui qui les a remblayés avec l'autorisation du sultan, en devient propriétaire mulk (art. 132, C. F.). En fait, cette autorisation est généralement subordonnée au paiement d'une taxe perçue par la liste civile. Des contrats récents ont concédé en pleine propriété aux compagnies de construction des ports de Constantinople et de Salonique, tout ou partie des terrains conquis sur la mer pour l'exécution de ces travaux.

Une loi spéciale aux quais construits par des particu-

liers sur les rives du Bosphore, et portant la date du 9 Rebi-ul-Akhir, 1280 (1), a décidé que ces quais recevraient la même qualité que les immeubles riverains et deviendraient comme eux mulk ou vakouf. Une addition aux titres de propriété de ces immeubles doit y indiquer les dimensions des quais.

La deuxième partie de l'article 132, C. F. décide que les terrains conquis sur la mer sans l'autorisation du gouvernement appartiennent à l'Etat. Celui qui les aura comblés pourra en conserver la possession contre paiement de la valeur (bedel-i-missil). S'il n'y consent pas, le terrain est vendu aux enchères (art. 132). Une instruction du ministère du cadastre en date du 28 Sefer 1311 (29 août 1309) (2), ajoute que si des constructions ont été édifiées sur ce terrain, on prélève sur le produit des enchères la valeur du sol qui est versée au fisc ; le reste revient à celui qui a élevé les constructions.

Lorsque des rivières ou des lacs viennent à se dessécher, l'ancien lit n'est jamais considéré comme terre « mevat », mais doit être vendu aux enchères, en qualité de terre miri (art. 123).

36. — *Montagnes et forêts.* — Le chapitre des terres mortes du Code foncier traite des montagnes et des forêts qui ne sont en la possession de personne et n'appartiennent pas à la catégorie des terres metrouké, mais il n'en fait pas l'objet d'une définition spéciale. Le Code civil s'en occupe au chapitre des choses « moubah ». L'article 1254 du C. C. définit les choses « moubah » comme étant celles dont cha-

---

(1) D. II, p. 537.
(2) Mouharrerat-i-oumoumié, 1311-1316, p. 6.

cun peut faire usage ; d'après l'article 1244, on entend par montagnes « moubah » celles qui ne sont en la possession de personne, et dont les arbres poussés naturellement sont moubah (comme le feu, l'eau et l'herbe), c'est-à-dire peuvent être coupés par chacun » (art. 1243).

Ces dispositions ont été maintenues par l'article 104 du Code foncier, d'après lequel chacun peut couper sur les montagnes « moubah » du bois de chauffage et de construction sans avoir à payer de taxe.

Mais l'application n'en saurait être aujourd'hui que très restreinte, la loi forestière (orman-nisam-namessi) (1) ayant divisé toutes les espèces de forêts en catégories distinctes parmi lesquelles ne figurent plus les montagnes « moubah ». Aussi ces dernières ne peuvent plus exister que dans certaines provinces telles que le Hedjaz où l'administration n'a pas pris possession des forêts conformément à l'instruction du 17 Chewal 1292 (4 Nissan 1291) (2). Ce n'est donc plus que dans ces provinces que se trouvent maintenues en vigueur les dispositions de l'article 104 concernant le libre usage des forêts moubah.

Partout où la loi forestière est appliquée, les forêts se divisent conformément à l'article 1er en :

1° Forêts dites « miri », appartenant à l'Etat ; elles ne peuvent être concédées à des particuliers comme les terres « miri », mais sont exploitées par une administration spéciale.

2° Forêts vakouf.

3° Forêts metrouké ou baltalyks communaux.

4° Forêts privées.

Toutes les forêts constituant antérieurement les forêts

(1) D. II, p. 404.
(2) D. III, p. 281.

moubah sont entrées dans la première catégorie. L'article 3 de la loi forestière a expressément aboli le droit d'usage libre dont elles faisaient l'objet. Il n'a pas supprimé cependant tout droit d'usage de la population à leur égard. L'article 5 a conservé aux habitants des villages situés au milieu de ces forêts ou à une distance moindre de deux heures, le droit d'y couper les arbres préalablement désignés par l'administration (art. 6), « lorsque ces arbres doivent être employés à réparer ou à construire des maisons, hangars, étables ou autres bâtiments pour lesquels ils sont nécessaires ; pour construire des chars, des instruments aratoires, pour faire du bois à brûler ou du charbon ». Celui qui coupe du bois pour en faire commerce doit en payer la valeur.

L'Etat ne peut concéder la possession des forêts miri ; elles sont administrées directement par les agents de l'administration forestière (orman méimourou). Mais les particuliers peuvent obtenir, par des contrats conclus avec le Gouvernement, le droit de faire des coupes dans les forêts de l'Etat. Les droits à payer dans ce cas sont fixés par les instructions des 20 Nissan 1290 et 7 Nissan 1297 (1).

(1) D. III, p. 287-300.

DEUXIEME PARTIE

DES PERSONNES

CHAPITRE PREMIER

L'infans conceptus. — L'esclave. — L'étranger.

---

37. — Le présent travail est consacré à l'étude des droits que la loi ottomane confère sur les immeubles. Tout droit suppose l'existence d'une personne appelée à en jouir. Il est donc nécessaire, après avoir défini les diverses sortes de biens faisant l'objet des droits réels, de parler des personnes auxquelles ces droits peuvent appartenir. On entend par personne tout individu, collectivité ou agrégation d'intérêts, susceptible de servir de support ou de sujet à un droit. Il y a donc lieu de distinguer, dans toute législation, deux grandes catégories de personnes : les personnes physiques et les personnes morales. Par personne physique, les législations modernes entendent tout individu vivant, quelque soit son sexe et son âge.

38. — *L'Infans conceptus.* — L'être humain peut avoir des droits aussi longtemps qu'il existe, c'est-à-dire depuis le moment de sa naissance jusqu'à celui de sa mort. Cepen-

dant, la loi du chéri appliquant le principe du droit romain, « infans conceptus pro nato habetur quoties de commodis ejus agitur » recule, en certains cas, le moment de la naissance jusqu'à celui de la conception. L'enfant est alors admis à recueillir des droits réels avant sa naissance, mais le bénéfice de ces droits ne peut être invoqué par les ayants cause de l'enfant, que s'il est venu au monde « vivant » et « pour la plus grande partie ».

1° Il doit être né vivant. Les signes de la vie sont la voix, les éternuements, le rire, les mouvements des membres.

2° Il doit être né vivant et pour la plus grande partie. Le fœtus est considéré comme venu au monde pour la plus grande partie :

a) En cas d'accouchement normal (c'est-à-dire lorsque l'enfant se présente la tête en avant), lorsque la poitrine du fœtus est entièrement sortie du sein de la mère ;

b) En cas de présentation inverse lorsque l'enfant, sortant les pieds en avant, a été dégagé jusqu'au nombril.

Un enfant, ainsi sorti vivant jusqu'à la poitrine ou jusqu'au nombril, a qualité pour recueillir l'héritage, même s'il meurt avant d'être entièrement dégagé du sein de la mère ; sa part de succession revient alors à ses propres héritiers.

La durée de la grossesse légale diffère suivant que l'enfant attendu est ou non un enfant du *de cujus* : dans le premier cas, il a droit à l'héritage, s'il naît vivant, dans un délai de deux années lunaires, à compter du décès, et si la veuve ne reconnaît pas avoir eu de menstruation dans l'intervalle. Dans le second, c'est-à-dire lorsque l'enfant appelé à recueillir l'héritage descend d'un parent interposé, s'il s'agit, par exemple, d'un enfant d'un fils ou du père prédécédé, la naissance ne doit pas être attendue plus de six mois, car

l'enfant ne peut alors hériter que si la grossesse pouvait être constatée au moment du décès du *de cujus*.

Au point de vue du partage de la succession, il y a lieu de distinguer si la naissance doit être considérée comme proche ou éloignée. Dans le premier cas, le règlement tout entier de la succession est renvoyé jusqu'à la naissance ; dans le second, on réserve la part de l'enfant à naître, en la calculant dans les conditions les plus favorables, au point de vue de son sexe et du nombre des autres héritiers.

Nous exposerons dans la partie de ce travail consacrée aux successions, les conséquences de ce principe dont l'application varie suivant les rapports de parenté existant entre l'infans conceptus et la personne dont il peut être appelé à recueillir la succession.

39. — *L'esclave*. — Dans la conception primitive de la loi du chéri, comme dans le droit romain, la personne libre est seule considérée comme susceptible d'avoir des droits. L'esclave n'est qu'un objet de propriété et s'il peut servir d'instrument à l'exercice des droits réels d'autrui, il ne peut en posséder qui lui soient propres : il en résulte, par exemple, qu'il se trouve exclu de toute succession. Malgré l'abolition de l'esclavage en Turquie, il n'est pas sans intérêt de rappeler cette ancienne règle.

40. — *L'étranger*. — La loi ottomane a, de même, jusqu'à une époque toute récente, considéré l'étranger non musulman, comme incapable de posséder des droits de propriété immobilière. On ne saurait, sans doute, citer aucun texte de la loi religieuse sur lequel cette exclusion se trouve fondée. Elle s'explique par la considération suivante : Aux premiers temps de l'Islam, les musulmans se regardaient comme en état de guerre avec tous les infidèles n'ayant pas

admis leur domination et les considéraient comme ennemis « harbis », comme privés de tous droits, comme morts, pour employer une expression du Moulteka.

41. — Lorsque des relations pacifiques s'établirent entre les ottomans et les colonies étrangères, le caractère exclusivement religieux du droit en vigueur dans l'empire et qui ne pouvait s'appliquer à des étrangers, amena tout naturellement, ainsi que l'a très bien fait observer M. Pélissié de Rausas (1), l'organisation, en faveur de ces derniers, d'un régime juridique, leur conférant une sorte d'exterritorialité et les laissant pour tout ce qui concernait leurs droits personnels et la gestion de leur fortune mobilière, sous la juridiction exclusive de magistrats de leur nation. Mais la propriété immobilière dont la réglementation ne pouvait être soustraite à la souveraineté territoriale leur demeura interdite.

Cette défense ne tarda pas à être tournée par des étrangers qui se rendaient acquéreurs d'immeubles, soit en recourant à des prête-noms, soit en faisant passer pour sujets ottomans, quitte à réclamer ensuite l'appui de leurs gouvernements. En présence des graves inconvénients de ces pratiques, la Porte finit par se décider à ouvrir aux étrangers le droit de propriété foncière, mais à titre de concession spéciale accordée à chaque puissance, en échange du renoncement fait par elle à tout droit d'intervenir dans les règlements judiciaires des affaires immobilières intéressant ses nationaux. Tel fut l'objet de la loi du 7 Sefer 1284 (16 juin 1867), dont l'article 5 porte que « tout sujet étranger jouira du bénéfice de la présente loi, dès que la puissance de laquelle il relève, aura adhéré aux arrangements proposés

(1) Pélissié de Rausas, *Le régime des capitulations*, t. I, p. 18.

par la Sublime Porte pour l'exercice du droit de propriété ».

L'accord, établi à ce sujet entre la Porte et les puissances, fut constaté dans un protocole signé à Constantinople, le 9 juin 1868, par le Grand Vizir et l'ambassadeur de France, auquel adhérèrent, presque immédiatement, l'Autriche-Hongrie, la Grande-Bretagne, la Prusse, la Suède, la Belgique, le Danemark, l'Espagne et le Portugal. La Russie et l'Italie ne le signèrent qu'en 1873, et les Etats-Unis d'Amérique, en 1874. Les Serbes jouissent du droit de propriété foncière, conformément au traité de commerce signé le 9 juin 1902. Les sujets roumains et monténégrins demeurent encore exclus du bénéfice de la loi du 7 Sefer 1284 et ne peuvent, par suite, posséder d'immeubles en Turquie.

Les citoyens suisses, établis en Turquie, s'étant placés sous la protection de la France et de l'Allemagne, le Gouvernement fédéral n'a pas cru avoir à faire acte d'adhésion formelle au protocole du 9 juin 1868. Ainsi, lorsqu'un suisse acquiert un immeuble en Turquie, il peut facilement faire reconnaître sa qualité de propriétaire, en se présentant comme protégé français ou allemand, mais l'enregistrement lui en serait refusé, la plupart des fois, s'il était demandé, en qualité de citoyen suisse.

Si donc, un Suisse fixé dans son pays, se trouvait appelé à recueillir l'héritage immobilier d'un parent habitant en Turquie, il pourrait être exposé à des revendications du fisc, sur les immeubles qui en font partie. A cet égard, il semblerait donc à désirer que le Gouvernement fédéral donnât officiellement, au protocole de 1865, l'adhésion qui est considérée par la loi du 7 Sefer 1284 comme la condition « sine quâ non » de l'admission des étrangers à la jouissance des droits de propriété foncière.

Les articles 1 et 2 de la loi du 7 Sefer 1284 sont ainsi conçus :

« Art. 1er. — Les étrangers sont admis, au même titre que les sujets ottomans, et sans autres conditions, à jouir du droit de propriété des immeubles urbains ou ruraux dans toute l'étendue de l'empire, à l'exception de la province du Hedjaz, en se soumettant aux lois et règlements qui régissent les sujets ottomans.

Art. 2. — Les étrangers, propriétaires d'immeubles urbains ou ruraux, sont, en conséquence, assimilés aux sujets ottomans, en ce qui concerne leurs biens immeubles ».

Ainsi, les étrangers relevant des puissances qui ont adhéré au protocole de promulgation de la loi du 7 Sefer 1284, sont admis à jouir, en Turquie, des mêmes droits à la législation ottomane et à la juridiction des « tribunaux de l'Empire, dans les mêmes conditions que s'ils étaient ottomans ». Nous examinerons, de plus près, les conséquences de cette dernière règle, en étudiant, au point de vue spécial de la compétence judiciaire, le protocole de 1868 (V. VIIe partie).

Mais la loi de 1284 n'a pas eu pour effet, du moins dans l'application qu'en ont faite les tribunaux ottomans, de faire disparaître, au point de vue de la transmission successorale des droits de propriété et de possession immobilière, toute distinction entre étrangers et sujets ottomans. Comme nous l'exposerons dans la partie de ce travail consacrée aux successions, le Conseil d'Etat et les tribunaux de l'Empire considèrent en effet que la règle du droit religieux qui fait de la différence de nationalité un motif d'exclusion réciproque des successions, n'a pas été abolie par la loi dont il s'agit.

42. — *Ottomans ayant acquis une nationalité étrangère* (1). — Avant que la loi du 7 Sefer 1284 eut accordé aux étrangers le droit de propriété immobilière, l'ottoman qui renonçait à sa nationalité, se voyait exposé à être dépouillé de ses biens immeubles. L'article 111 du Code foncier faisait une sorte d'application rétractive de cette règle, en décidant qu' « à la mort d'un ottoman ayant renoncé à sa nationalité d'origine, ses immeubles miri ne passeront pas à ses héritiers, que ceux-ci soient étrangers ou ottomans ».

La situation juridique du sujet ottoman ayant obtenu une naturalisation étrangère, n'a d'ailleurs été clairement réglée que par la loi sur la nationalité ottomane du 6 Cheval 1285 (2) dont nous reproduisons, ci-après, les dispositions relatives au cas qui nous préoccupe :

« Le sujet ottoman qui a acquis une nationalité étrangère avec l'autorisation du Gouvernement Impérial est considéré et traité comme sujet étranger ; mais s'il a été naturalisé sans l'autorisation préalable du Gouvernement Impérial, sa naturalisation sera considérée comme nulle et non avenue, et il continuera à être considéré et traité, en tous points, comme sujet ottoman (art. 5).

Néanmoins, le Gouvernement Impérial pourra prononcer la perte de la qualité de sujet ottoman contre tout sujet ottoman qui se sera fait naturaliser à l'étranger ou qui aura accepté des fonctions militaires près d'un gouvernement étranger, sans l'autorisation de son souverain. Dans ce cas, la perte de la qualité de sujet ottoman entraînera l'inter-

(1) V. Salem, *Die rechtliche Stellung der in Auslande naturalisirten Ottomanen. Zeitschrift für internationales Privat und Strafrecht*, t. I, p. 551.

(2) D. I, p. 16, Aristarchi, I, p. 7.

diction, pour celui qui l'aura encourue, de rentrer dans l'empire ottoman (art. 6).

Une circulaire adressée par la Sublime Porte aux Gouverneurs Généraux, en date du 26 mars 1869 (1), contient des explications supplémentaires sur la portée de l'article 6 : « Il appartient exclusivement au Gouvernement Impérial de prononcer la peine édictée par l'article 6. Les autorités impériales se borneront à considérer comme nulle et non avenue la naturalisation étrangère acquise sans autorisation par un sujet ottoman, et elles ne prendont aucune mesure d'expulsion, sans en avoir reçu les ordres directs de la Sublime Porte ».

L'expulsion n'est pas la seule peine que comporte la perte de la nationalité ottomane prononcée dans les conditions de l'article 6 ; la personne ainsi frappée se voit également punie de confiscation immobilière, dans les conditions déterminées par une loi du 21 Choubat 1298 (2) ; ses immeubles sont partagés entre ses héritiers d'origine ottomane, comme si sa succession était ouverte. Quant aux terres miri, l'article 111 du C. F. l'ayant dépouillée de la faculté de les transmettre à ses héritiers, elles sont considérées comme tombées en déshérence et vendues par le trésor aux enchères publiques.

Les biens vakoufs, à double redevance, sont traités comme les terres miri et font retour à l'evkaf, en qualité de biens vakoufs.

43. — Les enfants d'un ottoman qui a acquis une nationalité étrangère avec l'assentiment de la Porte, demeurent ottomans, lorsqu'ils sont nés avant le changement de natio-

(1) Aristarchi, I, p. 9.
(2) Annexe III Zeil, au Dustour, p. 96.

nalité de leur père. De même, les enfants d'étrangers, devenus sujets ottomans, conservent leur nationalité, lorsqu'ils sont nés avant la naturalisation de leur père (loi du 6 Cheval 1285, art. 6) ; si leur naissance est postérieure, ils suivent la nationalité de leurs parents (1).

CHANGEMENTS DE NATIONALITÉ DE LA FEMME MARIÉE (2).

44. — *De la femme ottomane mariée à un étranger.* — D'après la loi du chéri, non seulement la femme ottomane ne pouvait être dépouillée de sa nationalité d'origine par un mariage contracté avec un étranger, mais encore les enfants issus de ce mariage demeuraient sujets ottomans.

La loi sur la nationalité du 6 Cheval 1285 a certainement aboli cette disposition, mais seulement d'une manière implicite : l'article 7 de cette loi dit en effet que « la femme ottomane qui a épousé un étranger peut, si elle devient veuve, recouvrer sa nationalité de sujette ottomane, en en faisant la déclaration dans les trois années qui suivront la mort de son mari. » D'autre part, une circulaire vizirielle du 26 mars 1303 dit que la femme ottomane qui épouse un étranger acquiert la nationalité de son mari, sans avoir besoin de l'agrément de la Porte, qu'elle jouit dans les mêmes conditions que ses co-nationaux des droits immobiliers résultant de la loi du 7 Sefer 1284, mais qu'elle perd comme étrangère tout droit à l'héritage de ses parents sujets ottomans (3).

(1) Décision du Conseil d'État publiée par le *Levant Herald* du 5 VII 899.

(2) V. Salem, *De l'influence du mariage sur la nationalité de la femme en Turquie*. Clunet, 1901, p. 936 et 1902, p. 79.

(3) V. Salem, *De la nationalité de la femme en Turquie*, dans Clunet, 1902, p. 79.

45. — *De la femme étrangère mariée à un sujet ottoman.* — La loi ottomane sur la nationalité ne contient aucune disposition concernant l'étrangère qui épouse un sujet ottoman. Le seul texte moderne qui soit applicable se trouve dans les instructions relatives à l'application de la loi consulaire ottomane (1), disant que « les femmes étrangères qui épousent des sujets ottomans, devenant ottomanes par leur mariage, doivent être inscrites sur les registres d'immatriculation des sujets ottomans ».

Le Moulteka dit expressément que « si une étrangère (harbie mustéemin) épouse un sujet tributaire *(zemi)*, elle s'engage à demeurer dans notre pays et devient tributaire ». Un autre traité de jurisprudence religieuse « Behdjet-al fetava » s'exprime comme suit : « Si Hind étrangère (harbie) vient dans le pays de l'Islam sous la loi de l'« aman », et si elle épouse un sujet tributaire *(zemi)*, devient-elle tributaire ? Réponse, oui. »

La doctrine des jurisconsultes qui est, comme on sait, un des éléments essentiels de la loi du chéri est, sur ce point, unanime et confirmée par la jurisprudence des tribunaux ottomans. On conçoit que les rédacteurs de la loi sur la nationalité ottomane, lorsqu'ils ont réformé la jurisprudence, en décidant que la femme ottomane épousant un étranger acquerrait la nationalité de son mari, n'aient pas éprouvé le besoin de légiférer à nouveau, en ce qui concerne le changement de nationalité de l'étrangère épousant un ottoman, étant donné surtout que la solution adoptée, pour ce cas, par la loi religieuse, était conforme à l'esprit de la plupart des législations étrangères.

Ce silence de la loi sur la nationalité a eu cependant, à l'égard de la jurisprudence de certains tribunaux français,

une conséquence assez singulière. Se fondant sur une interprétation étroite de l'article 18 du Code civil, d'après lequel la française épousant un étranger ne perd sa nationalité d'origine que si la loi de l'Etat dont relève le mari confère à la femme la nationalité de celui-ci, ces tribunaux ont jugé que la française épousant un ottoman conservait la nationalité française.

Dans l'opinion de ces tribunaux, ni la jurisprudence, ni les avis du Conseil d'Etat, ne sauraient suppléer à une décision législative expresse que le texte de l'article 18 rendrait nécessaire pour que la française, mariée à un étranger, puisse changer de nationalité.

Ces décisions se heurtent aux objections suivantes : 1° elles ne tiennent pas compte de la nature de la législation ottomane dont la loi du chéri forme la base, et dont les lois civiles ne constituent qu'un complément (V. introd.) ; 2° elles ne peuvent aboutir, en pratique, qu'à des conflits de lois que l'article du Code civil a précisément pour objet d'éviter (1).

(1) V. Salem, *De la nationalité de la femme en Turquie,* dans Clunet, 1902, p. 79.

CHAPITRE II

Incapacité — Absence. — Personnes morales.

De l'incapacité

46. — Une personne peut posséder des droits, sans être en mesure d'en disposer, soit parce qu'elle en est matériellement empêchée, soit parce que la loi la protège contre sa connaissance insuffisante de ses propres intérêts. Les tribunaux religieux sont seuls appelés, en Turquie, à connaître du statut personnel et ne décident, à cet égard, que d'après la loi du chéri dont les dispositions principales, en ce qui concerne les divers cas d'incapacité, ont été enregistrés dans le Code civil (Medjellé).

L'incapacité résulte, dans les diverses législations, soit de l'âge, le mineur étant considéré comme hors d'état de s'engager en connaissance de cause, soit d'un dérangement intellectuel plus ou moins grave (folie, prodigalité).

47. — *Impuberté.* — La notion d'un âge fixé, au-dessous duquel l'être humain serait en état de minorité, est inconnue de la loi religieuse musulmane ; elle ne distingue, au point de vue de l'âge, que deux catégories d'individus : les pubères (baligh) et les impubères (saghir) ; la démarcation entre elles ne résulte que d'indices purement physiologiques : « ihtilam-vé-ikbal » pour les garçons, « haïs-vé-

habl » pour les filles (art. 985, C. C.). La loi établit cependant des limites minima et maxima pour le commencement de la puberté. La puberté commence au plus tôt à 12 ans accomplis chez l'homme, 9 ans accomplis chez la femme, et au plus tard à 15 ans accomplis pour les deux sexes (art. 986). Toute personne âgée de 15 ans accomplis est réputée pubère, même si elle ne présente pas les signes physiques de la puberté (art. 987).

D'autre part, le juge ne pourra jamais considérer comme pubère un garçon de moins de douze ans ou une fille de moins de neuf ans (art. 988).

Enfin, les impubères se divisent eux-mêmes en deux catégories :

1° Les impubères incapables de discernement (saghir-i-ghaïr-i-mumeïz) ; 2° les impubères capables de discernement (saghir-i-mumeïz). L'article 943 C. C. les définit ainsi : « l'impubère incapable de discernement est celui qui ne peut pas distinguer une vente d'un achat, c'est-à-dire qui ne peut pas comprendre que l'achat fait acquérir un droit de propriété et que la vente dépouille de ce droit, et qui ne pourrait distinguer une réduction minime de prix (ghabn-i-iessir) d'une lésion importante (ghabn-i-fahich). L'impubère capable de discerner est celui qui comprend ces distinctions ».

Il n'y a pas de limite d'âge établie entre ces deux catégories d'impubères ; le juge seul décide pour chaque cas particulier.

L'incapacité de l'impubère de la première catégorie est absolue ; toutes les obligations qu'il pourrait contracter, même avec l'autorisation de son tuteur, sont nulles (art. 966).

L'impubère, dit « saghir-i-mumeïz », peut valablement accomplir, même sans l'autorisation de son tuteur, les actes qui lui sont certainement profitables, tels que l'acceptation d'un don.

Il ne peut faire, même avec l'autorisation du tuteur, d'actes qui lui soient certainement onéreux, tels qu'une donation.

Quant aux actes dont on ne peut dire sans examen s'ils sont profitables ou onéreux, le saghir-i-muméïz ne peut les accomplir valablement qu'avec l'autorisation du tuteur (art. 967).

Le tuteur d'un saghir-i-muméïz peut lui confier, à titre d'essai, l'administration d'une partie de ses biens, et si l'impubère se montre capable d'une sage administration, le reste de son patrimoine lui sera remis (art. 968).

L'impubère capable de discernement peut être autorisé par son tuteur à faire le commerce (art. 969) ; cette autorisation peut être limitée à un certain temps ou à certaines affaires (art. 970) ; elle peut être expresse ou tacite (art. 971). L'impubère est alors considéré comme pubère pour tous les actes qui rentrent dans les termes de l'autorisation (art. 972). Le tuteur peut la révoquer, mais il importe que cette révocation soit publique (art. 973).

L'autorisation refusée par le tuteur peut être accordée par le juge (art. 975) ; elle ne peut plus être retirée que par lui (art. 977).

Ainsi, avant l'âge de la puberté, celui qui donne des preuves d'une maturité d'esprit suffisante, peut être valablement autorisé par son tuteur ou par le juge à accomplir les actes de l'administration la plus large et peut même être mis en possession de tout son patrimoine. D'autre part,

si l'arrivée de la puberté rend valides les obligations que le mineur viendrait à contracter, elle ne dégage pas la responsabilité du tuteur à l'égard du patrimoine dont l'administration lui a été confiée. L'article 981 recommande au tuteur de ne pas remettre ses biens au mineur dès qu'il est arrivé à l'âge de puberté (sin-i-bulough), mais seulement s'il est constaté, après une certaine période, qu'il est parvenu à l'âge de raison (sin-i-ruchd) ; le tuteur devra alors faire connaître publiquement que le mineur devenu pubère reste interdit (art. 982). La sanction de cette obligation est contenue dans l'article 983, en vertu duquel « le tuteur qui s'est hâté de mettre en possession de ses biens le pubère non encore parvenu à l'âge de raison, devra indemniser son pupille, si ces biens viennent à périr par cas fortuit ou par le fait de ce dernier ».

Ainsi, depuis le moment de la puberté jusqu'à celui de l'âge de raison, le mineur est capable de s'engager valablement, à moins qu'il n'ait été interdit par le tuteur ; mais le tuteur est personnellement responsable des pertes que le pubère non interdit viendrait à éprouver par sa mauvaise administration. Le Code civil ne fixe aucune limite pour l'âge de raison dont la détermination dépend de l'appréciation du tuteur et de celle du juge. Une loi sur l'administration des biens des orphelins (1) fixe à 20 ans le terme auquel l'âge de raison doit être présumé atteint ; mais ce n'est là qu'une décision visant un cas particulier, en dehors duquel elle ne s'imposerait vraisemblablement pas aux juges du chéri.

48. — Les autres causes d'incapacité sont :

---

(1) D. I, p. 280.

La démence (djunoun). Il y a deux espèces de déments : le « medjnoun-i-moutbak», qui n'a pas d'intervalles lucides ; le « medjnoun-i-ghaïr-i-moutbak », dont la folie présente des intervalles lucides (art. 944). Le premier est assimilé à l'impubère incapable de discernement (art. 979). Le second est considéré comme entièrement capable (akil), pendant ses intervalles lucides (art. 980).

L'imbécillité. « On appelle matouh celui qui a les facultés mentales troublées, l'intelligence peu développée, un langage décousu, et dont les actes sont sans suite (art. 945). Il est assimilé à l'impubère capable de discernement (saghir-i-muméïz) (art. 978).

La prodigalité. L'article 946 définit le prodigue (sefih) comme « celui qui consomme et prodigue ses biens en les dépensant inutilement ; est aussi réputé prodigue celui qui, par faiblesse d'esprit, ou par simplicité, ne sait pas se procurer de bénéfices et se laisse tromper dans son commerce » (art. 946). Le prodigue est assimilé à l'impubère capable de discernement (art. 984).

Les impubères, les déments et les imbéciles sont incapables de plein droit (art. 957).

L'incapacité du prodigue doit être prononcée par jugement (art. 958).

49. — L'ordre des personnes qui peuvent être appelées à la tutelle est fixé par l'article 974, C. C.

1° Le père qui est tuteur nautrel (véli).

2° Si le père est mort, le tuteur désigné par lui, de son vivant (vaci-i-moukhtar).

3° En cas de décès de ce dernier, le tuteur qui aurait été choisi par lui.

4° Le grand-père ou l'arrière grand-père paternels ; ils sont, comme le père, tuteurs naturels (véli).

5° Le tuteur désigné par le précédent.

6° Le tuteur désigné par le précédent.

7° Enfin, le juge ou le tuteur nommé par le juge (vaci-i-mensoub).

Comme on a pu le constater, les diverses causes d'incapacité entraînent pour les divers actes comportant la disposition de droits réels, des conséquences variables, selon la nature de ces actes. Elles seront déterminées pour chacun d'eux dans les parties du présent ouvrage consacrées à la possession et à la transmission des droit réels.

50. — *La maladie mortelle.* — On peut ranger, dans l'énumération des causes d'incapacité, une disposition originale de la loi du chéri, en vertu de laquelle, certains actes accomplis par une personne atteinte d'une maladie ayant amené sa mort, sont susceptibles d'annulation, lorsqu'ils portent atteinte aux droits de ses héritiers. L'article 1595 du Code civil définit comme maladie mortelle (maraz-i-meft) « celle qui met le patient en danger de mort et l'empêche de se livrer à ses occupations habituelles, c'est-à-dire ne permet pas à l'homme de sortir de la maison, et à la femme de vaquer aux soins intérieurs du ménage. Le fait de rester couché n'est pas une condition nécessaire de la maladie mortelle. Cet état n'est légalement établi que si la mort est survenue dans le délai d'un an ». Le condamné à mort est considéré comme en état de maladie mortelle.

Nous reviendrons ultérieurement sur les diverses applications de l'incapacité d'une personne atteinte de la maladie dont elle meurt (V. Ve partie).

L'ABSENCE

51. — De même qu'elle défend les intérêts de l'incapable contre sa propre volonté insuffisamment éclairée, la loi du chéri défend ceux de l'absent contre les circonstances matérielles qui l'empêchent de les faire valoir.

La législation ottomane considère l'absence à un double point de vue :

1° L'absence dite « ghaïbet-i-minkatia ». Dans ce cas, l'absent (mavkoud) est la personne dont la résidence est inconnue et dont on ignore si elle est vivante ou morte. Le juge lui donne un curateur appelé Kajim. Les biens de l'absent peuvent être vendus par le curateur avec l'autorisation du juge, s'ils courent danger de disparaître. La vente ne peut avoir lieu pour aucun autre motif, même pour cause d'indigence de la famille. Si une vente non justifiée avait eu lieu, l'absent en obtiendrait l'annulation à son retour.

On trouvera dans la partie de ce travail, consacrée aux successions, l'exposé des règles d'après lesquelles la loi ottomane décide à quel moment l'absent doit être considéré comme mort, soit au point de vue de l'ouverture de sa propre succession, soit à celui de ses droits sur des successions ouvertes pendant son absence.

On constatera, à ce point de vue, que l'absence produit des effets très différents, selon qu'il s'agit de la succession des biens mulk ou de celle des terres miri.

2° L'absence pour cause de voyage dite « mudet-i-sefer », analogue à l' « absentia in provincià » du droit romain. Elle suffit pour empêcher que les immeubles appartenant à l'absent puissent être prescrits par une autre personne. Nous

reviendrons sur ce sujet, à propos de la prescription (V. IVe partie, chap. VI).

Les personnes morales

51. — La loi ottomane ne reconnaît pas, en principe, l'existence des personnes morales ; on peut, cependant, considérer, comme telles, le trésor public et le Beït-ul-mal, puisqu'ils sont aptes à posséder et à exercer des droits réels (terres miri et biens vakouf). On remarquera, qu'en matière immobilière, le droit des communes se limite à la faculté de réserver à l'usage de leurs habitants les terres metrouké, les biens des communes étant, par définition, tenus hors du commerce, et la nue propriété de ces biens n'appartenant qu'à l'Etat.

La conséquence immédiate de ce principe est que toute transaction immobilière doit être faite au nom d'un particulier et que les titres de propriété ne sont établis qu'au nom de particuliers.

Aussi les sociétés anonymes ottomanes, bien que constituées par Iradé impérial, et possédant la personnalité civile pour la gestion de leurs biens meubles, ne peuvent pas posséder d'immeubles en leur nom.

Cependant, le Gouvernement ottoman a été récemment amené, dans diverses circonstances, à autoriser l'inscription d'immeubles au nom de certaines sociétés, par exemple, les Compagnies de chemins de fer pour les terrains qu'elles exproprient et que le Gouvernement a intérêt à faire inscrire à leur nom, afin qu'elles fassent retour à l'Etat à la fin de la concession, la Régie ottomane des tabacs, etc.

TROISIEME PARTIE

SECTION Ire

DROITS D'USAGE ET DE JOUISSANCE DU PROPRIÉTAIRE DE BIENS MULK

CHAPITRE PREMIER

Droits du propriétaire mulk: 1° sur le fonds; 2° sur les productions et accessoires du fonds. Des cultures, plantations et constructions faites sur une propriété mulk par un autre que le propriétaire.

I. — Droits sur le fonds

53. — Le droit du propriétaire de la chose mulk peut être défini, en empruntant les termes du Code civil français, comme « le droit de jouir et de disposer de la chose de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements. » — C'est ce qu'exprime le Code civil ottoman, en disant que « chacun est libre de faire ce qu'il veut de sa propriété » (art. 1192, C. C.). Ce droit est exclusif et nul ne peut faire acte de propriétaire sur la terre d'autrui (art. 95, C. C.).

54. — Le droit de chacun à agir en maître sur sa propriété est limité en premier lieu par les lois de l'Etat, mo-

tivées, soit par des raisons d'ordre public, soit par l'intérêt du fisc.

C'est ainsi que diverses lois spéciales interdisent certaines cultures, ou les soumettent à une réglementation particulière.

1° La culture du tabac est réglée par la loi du 15 Kianoun-i-ewel 1302 (1). Celui qui veut cultiver du tabac doit en demander chaque année la permission à la Régie qui ne peut la refuser, sauf pour des terrains de moins d'un demi-dunum ou pour les cours des habitations, lorsqu'elles sont encloses de murs. L'autorisation ne peut être accordée sur les rives du Bosphore (art. 4). Le tabac cultivé sans permission ou sur des terrains autres que ceux pour lesquels la permission a été accordée, est confisqué ou arraché (art. 3, et 42).

2° Un ordre viziriel du 17 Sefer 1293 (2) a interdit la culture du chanvre indien (hachich, esrar).

3° Une loi spéciale règle la culture des rizières irriguées artificiellement (3). Les rizières ne doivent être établies qu'à une certaine distance des localités habitées, de manière que la santé publique n'ait pas à souffrir des émanations des eaux stagnantes (art. 1 et 2). Des précautions doivent être prises pour l'écoulement des eaux. Celui qui veut cultiver une rizière existante ou en installer une nouvelle, doit en demander préalablement la permission au Kaïmakam de son caza.

---

(1) Publiée dans le Recueil de lois « *medjmâa-i-lahika-i-Kavanin* », p. 202.

(2) D. III, p. 570.

(3) Loi du 28 Djemazi-ul-evel 1312 citée au 2e volume du recueil *lakika-i-Kavanin*, p. 308.

D'autre part, les lois par lesquelles l'Etat s'est réservé la propriété des mines et carrières et celle des antiquités découvertes sur le terrain ottoman (V. VIII[e] partie), ont, pour corollaire, l'interdiction pour tout propriétaire de faire sur son bien, sans l'autorisation de l'Etat, des recherches minières ou des fouilles archéologiques.

55. — Le droit du propriétaire est, d'autre part, limité par la considération des droits des tiers. L'exercice du droit du propriétaire ne saurait permettre à un homme de porter atteinte aux droits d'autrui ou de lui causer de graves dommages. On entend par graves dommages (zarar-i-fahich), des actes de nature à ébranler les fondements d'une maison, à en causer la chute, à empêcher qu'une chose puisse être employée à sa destination essentielle, à rendre une maison inhabitable (art. 1199, Medjellé). L'exercice des droits de propriété est ainsi soumis à diverses limitations dont la plupart ont pour but d'éviter les troubles réciproques qui peuvent résulter du voisinage :

1° Lorsque deux étages d'une maison appartiennent à des propriétaires différents, le propriétaire de l'étage supérieur a sur l'étage inférieur le « hakk-i-karar », c'est-à-dire le droit d'appui, consistant à l'utiliser comme soutien de son étage ; celui de l'étage inférieur a sur l'autre le « hakk-i-sakfi », ou droit de couverture, consistant à être protégé contre le soleil et la pluie. Aucun des deux propriétaires ne peut démolir sa propriété sans la permission de l'autre (art. 1192, Medjellé, C. C.).

2° Nul ne peut élever des constructions en saillie (simsé, satchak) au-dessus d'une maison voisine. Tout ce qui dépasse la limite peut être abattu (art. 1195, C. C.).

3° Tout propriétaire a le droit de faire lier ou abattre les

branches d'un arbre appartenant à un voisin, lorsque celles-ci dépassent la limite de sa propriété ; mais il ne peut pas, même en invoquant le motif que l'ombre de cet arbre porte préjudice à ses récoltes, demander qu'il soit entièrement abattu (art. 1196, M.).

L'article 1200 du C. C. cite un certain nombre de cas dans lesquels un propriétaire causerait à un voisin des dommages considérables, que ce dernier serait en droit de faire cesser : « Il y a dommage grave lorsqu'une maison est ébranlée par les coups de marteau d'une forge ou le mouvement d'un moulin, ou lorsque cette maison est rendue inhabitable par la fumée d'un four voisin ou la mauvaise odeur d'un fondoir de graisses, lorsque les canaux conduisant l'eau à un moulin peuvent miner les fondations d'une maison, lorsque des fosses à fumier ou des fosses d'aisances pénètrent d'humidité les murs d'une maison et menacent de la faire croûler, etc. ». D'après l'article 1202, il y a également dommage considérable « lorsque des endroits où les femmes ont accès, tels que la cuisine, le puits et le vestibule, sont exposés aux vues du voisin. En conséquence, lorsque de la fenêtre d'une maison récemment construite, on aperçoit les endroits réservés aux femmes d'une maison voisine, on doit faire cesser ce dommage en obligeant celui qui a ouvert la fenêtre à la masquer par un mur ou une clôture en bois ; mais on ne peut pas l'obliger à la fermer. » (V. sur ce point C. C., art. 1198 à 1223).

56. — Le droit du propriétaire à user exclusivement de son fonds, et à en défendre l'entrée peut être également limité par les droits réels ou servitudes qu'une autre personne a pu acquérir sur ce fonds.

La loi ottomane est muette en ce qui concerne la manière

dont les servitudes prennent naissance. L'article 1224 du Code civil s'en référant aux droits de passage et aux servitudes de canalisation et d'écoulement des eaux, dit seulement que, pour ces servitudes, on s'en rapportera à la coutume, car ces droits doivent être maintenus dans l'état où ils se trouvaient « ab antiquo » (V. pour l'extinction des servitudes, IVe partie, chap. VI de la Prescription).

II. — Droits sur les productions et accessoires du fonds

57. — Le droit de propriété foncière, tel que l'a constitué la législation ottomane, pourrait être défini comme un droit exclusif de disposer du fonds et d'en tirer parti. Il n'entraîne pas, comme conséquence nécessaire, un droit de propriété sur les productions et les accessoires du fonds et l'on ne saurait dire que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous » (C. C. français, art. 552).

On verra dans la partie de ce travail consacré aux choses qui se trouvent dans l'intérieur de la terre (V. VIIIe partie), que l'Etat s'est réservé la propriété des mines et celle des antiquités enfoncées dans le sol ottoman.

58. — *De l'accessoire.* — En vertu de l'article 902, lorsqu'un bien vient s'incorporer à un autre, par cas fortuit, le bien de moindre valeur accède à celui qui en a le plus, à charge par le propriétaire du bien de valeur supérieure, d'indemniser celui du bien de moindre valeur. Cet article donne l'exemple suivant : si un jardin situé sur le flanc d'une montagne, et valant 500 piastres, s'éboule sur un jardin inférieur qui en vaut mille, le propriétaire du second acquerra le tout, en payant 500 piastres au propriétaire du premier.

Si une personne plante ou construit sur le terrain d'une autre, il n'y a pas accession, mais seulement usurpation (V. n° 60).

Cependant, si la personne qui a planté ou construit sur le terrain d'autrui était de bonne foi, elle bénéficie de dispositions semblables à celles de l'article 902, lorsque les constructions ou plantations qu'elle a faites sont d'une valeur supérieure à celle du fonds.

59. — Les productions du sol sont, suivant leur nature, soumises à des règles différentes ; ainsi :

1° Les arbres venus naturellement sont une dépendance du fonds et appartiennent au propriétaire du sol, et nul ne peut les couper sans son autorisation (art. 1244, C. C.).

2° Au contraire l'herbe qui croît naturellement, aussi bien l'herbe des prairies (ot) que celle des champs laissés en jachère (kilimba) appartient à la catégorie des choses « moubah », c'est-à-dire qui sont, comme l'eau et le feu, à la disposition de tous (art. 1234, 1241 et 1257, C. C.). Ce n'est que par la prise de possession que la propriété peut en être acquise (art. 1248). La prise de possession peut être réelle « hakiki », ou symbolique « hikmi ». Ainsi l'on acquiert la propriété de l'herbe, soit en la fauchant et en la recueillant (art. 1252), soit en la faisant pousser par l'arrosage ou la culture (art. 1241). Mais le propriétaire ou le possesseur d'une prairie a le droit d'interdire aux étrangers l'accès de son fonds et de les empêcher ainsi de prendre possession de l'herbe qui y croît (art. 1257).

Les récoltes sont la propriété de celui qui a répandu les semences. « Les produits des graines répandues par une personne, pour son propre compte, sont sa propriété exclusive ; nul autre ne peut y prétendre » (art. 1246).



De même, les constructions ou les plantations, faites de main d'homme, appartiennent au constructeur ou au planteur (art. 906).

Ainsi, de ce que le propriétaire a le droit d'empêcher toute autre personne de cultiver sa terre, d'y faire des constructions ou des plantations, il ne résulte pas qu'il soit en droit de s'attribuer le produit du travail d'autrui.

60. — Sauf le cas de location ou de prêt, lorsqu'une personne cultive pour son propre compte le fonds d'autrui, ou qu'elle y fait des plantations ou des constructions, ces actes constituent une prise de possession illégitime ou usurpation.

La première partie du livre VIII du C. C. est consacrée à l'usurpation en général (ghasb) que l'article 881 définit comme « l'action de s'emparer de la chose d'autrui et de la détenir sans la permission du propriétaire ». Celui qui a usurpé un immeuble est tenu de le rendre au propriétaire, dans l'état où il se trouvait lorsqu'il s'en est emparé ; il est responsable de toute diminution de valeur que l'immeuble aurait subie de son fait (art. 905). En règle générale, les fruits produits par la chose usurpée appartiennent au propriétaire ; il en est ainsi des fruits produits par un jardin ; si l'usurpateur les consomme, il est responsable (art 903).

Quant aux récoltes, en vertu de l'article 1246, elles appartiennent à celui qui les a semées et qui seul peut les recueillir. L'article 907 stipule à leur égard que « si quelqu'un sème sur le terrain d'autrui qu'il possède illégalement, le propriétaire a le droit, en se faisant restituer son terrain, de réclamer une indemnité pour la moins-value résultant de la récolte ou « noksan-i-arz ». L'article 886 définit le « noksan-i-arz » comme la différence existant entre la valeur d'un



fonds avant la récolte et sa valeur après la récolte. D'après l'article 908, celui qui laboure le champ d'autrui ne peut rien lui réclamer pour son labour.

D'après l'article 596 du C. C., celui qui a utilisé sans droits le bien des mineurs ou celui des vakoufs, est toujours astreint à en payer le loyer (idjr-i-missil). On entend par là (art. 414, C. C.) « le prix du loyer estimé par experts. »

61. — L'article 906 prévoit le cas où l'usurpateur a fait sur le terrain d'autrui des plantations d'arbres ou des constructions ; il est alors tenu de restituer le fonds après les avoir enlevées. Mais si leur enlèvement est préjudiciable au fonds, le propriétaire peut les garder en remboursant à celui qui les a faites le « mustehak-ul-kal' olarak kimet » ou valeur des matériaux ou du bois, déduction faite des frais de démolition ou de déracinement. Cependant, si la personne qui a fait les constructions ou plantations était de bonne foi, et si celles-ci ont une valeur supérieure à celle du fonds, il pourra acquérir le fonds, en en payant la valeur au propriétaire.

On remarquera, qu'en dehors de ce seul cas, les possesseurs de bonne ou mauvaise foi sont mis sur le même pied en ce qui concerne leurs droits aux produits de la terre usurpée et aux plantations ou constructions qu'ils y auraient faites.

62. — Il peut arriver aussi que des constructions ou des plantations aient été faites sur le fonds d'autrui, avec l'assentiment du propriétaire. Si elles ont été faites sur l'ordre de ce dernier, elles sont évidemment sa propriété (art. 1508, C. C.). Le propriétaire peut aussi autoriser une autre personne étrangère à faire sur son fonds, des constructions ou des plantations dont elle tirera seule profit. Cette dernière

est alors bénéficiaire d'un prêt ; si le prêt a été fait sans limitation de terme, le propriétaire peut, en vertu de l'article 831 C. C., reprendre en tout temps le fonds prêté et obliger celui qui a construit ou planté, à enlever ce qu'il a apporté sur le fonds. Mais, si le fonds a été mis à la disposition du constructeur ou du planteur pour un temps déterminé, le propriétaire doit, s'il veut reprendre sa terre, avant l'expiration du délai fixé, payer à l'emprunteur la différence entre la valeur des constructions ou plantations et celle du produit qu'elles auraient donné, si on les avait laissées en place jusqu'à la fin de la période convenue (maklouen kimet) (1).

63. — *Des arbres greffés.* — Le fait de greffer un sauvageon, de manière à le transformer en arbre fruitier, procure les mêmes droits que la plantation.

L'article 1245 du Medjellé décide, à l'égard des terres mulk que « celui qui greffe un arbre acquiert le droit de propriété sur le rejeton sortant de la greffe et sur les fruits de ce rejeton » ; ce texte ne saurait viser que celui qui fait une greffe sur le terrain d'autrui, car il est évident que le propriétaire du fonds ayant déjà la propriété des arbres venus naturellement, ne peut acquérir, en les greffant, aucun nouveau droit à leur égard. Il va de soi que le propriétaire mulk peut interdire à toute autre personne de venir greffer ses arbres.

64. — Celui qui envoie ses animaux paître sur la terre d'autrui, commet une usurpation sur les droits du propriétaire. Mais il ne peut être considéré comme lui causant

(1) En vertu de l'article 832 du code civil, « le prêteur, qui a prêté son fonds de terre pour y semer, avec ou sans stipulation de terme, ne peut, avant la récolte, résoudre le contrat et demander restitution du fonds. »

un dommage, si les animaux se bornent à pâturer les herbes, venues naturellement, sans culture ni irrigations, ou celles des champs en jachères, puisque ces herbes sont, comme nous l'avons dit (§ 59), des choses moubah, c'est-à-dire à la disposition de quiconque les recueille. Si des dégâts ont été commis par des animaux dans les champs d'autrui, le propriétaire des animaux ne peut en être rendu responsable que si la faute peut lui en être imputée. Tel n'est pas le cas, lorsqu'un animal cause des dégâts de son propre mouvement (art. 929-940, C. C.). Mais le propriétaire doit être considéré comme en faute, lorsqu'il a été invité à veiller sur son bétail, de manière à l'empêcher de faire des dégâts (art. 929).

Le Code foncier défend de même (art. 125) de conduire du bétail dans les jardins, les vignes ou les champs non récoltés (keuk térékéléri).

Si le possesseur du fonds a invité le propriétaire des bestiaux à veiller sur les animaux, et que ceux-ci continuent à entrer dans son champ, ce dernier devient responsable des dommages qui en résultent (V. aussi l'article 261 du Code pénal).

Le montant des indemnités et des amendes à payer, en raison des dommages faits par les animaux dans les champs d'autrui, est fixé dans les villages par les nahié medjlisléri (conseils cantonaux), et dans les chefs-lieux de caza par les tribunaux ordinaires. Lorsque la personne condamnée refuse de payer l'amende, il appartient aux procureurs près les cours d'appel de prendre les mesures de contrainte nécessaires (1).

(1) Circulaire du ministère de l'intérieur du 15 juillet 1901 publiée dans le journal *Selanik* du 29 juillet 1901.

SECTION II

DROIT D'USAGE ET DE JOUISSANCE DU POSSESSEUR DE TERRES MIRI

CHAPITRE II

Droits du possesseur de terres miri. Application aux terres de culture, pâturages, aires à battre, arbres et forêts.

---

65. — Le possesseur des terres miri peut être considéré, ainsi que nous l'avons dit plus haut, (V. Ire partie, chap. II) comme jouissant de droits d'usage et de jouissance sur la chose d'autrui ; les droits sont exclusifs de ceux de toute autre personne comme le seraient ceux d'un propriétaire mulk ; mais ils sont limités, d'une part, par l'obligation imposée au concessionnaire du sol de le mettre en valeur de manière à ce que la dîme en soit régulièrement acquittée, et, de l'autre, par la défense d'y accomplir, sans l'autorisation de l'Etat, certains actes ou certaines transformations qui pourraient en diminuer la valeur ou en modifier indirectement la nature juridique. En outre, des limitations imposées aux propriétaires mulk par les droits de l'Etat et des tiers (V. chap. précéd.), le possesseur des terres miri est soumis à certaines obligations d'un caractère spécial, telles que les suivantes :

Il ne peut, sans permission, se servir de la terre miri pour fabriquer des tuiles ou des briques. En cas de contravention, il devra payer la valeur de la terre employée (art. 12, C. F.).

Il lui est défendu d'enterrer des morts sur son fonds miri. En cas de contravention, les corps qui auraient été ainsi enterrés seront exhumés et transportés ailleurs ; si le corps est déjà réduit en poussière, le terrain qui le recouvre sera nivelé (art. 33, C. F.).

La loi pénale a, d'ailleurs, interdit d'enterrer des morts partout ailleurs que dans les cimetières. La violation de cette défense est punie d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de 2 à 10 L. Tr. (1).

66. — Le Code foncier a réglé, par un certain nombre de dispositions de détail, l'étendue et le mode d'exercice des droits de jouissance du possesseur de terres miri sur les biens de diverses natures qui peuvent être concédés par tapou (V. Ire partie).

Tel est l'objet de l'article 9 relatif aux terres de labour, et spécifiant que le possesseur « aura le droit d'y entreprendre directement ou indirectement, par voie de louage ou de prêt, toutes sortes de cultures ». Il est, d'ailleurs, soumis aux restrictions générales que comporte la liberté de culture, qui sont énumérées ci-dessus (V. § 65).

67. — L'article 10 a pour but d'éviter toute confusion entre les pâturages communaux (méra) qui sont des terres « metrouké » abandonnées à l'usage commun des habitants, et les prairies possédées par des particuliers (tchaïr), en même temps que de déterminer les droits de leurs pos-

---

(1) Annexe au code pénal sanctionné par Iradé du 7 avril 1285. D. I, p. 596.

sesseurs. Il est ainsi conçu : « les prairies (tchaïr) dont l'herbe est fauchée « ab antiquo », et sur le produit desquelles la dîme est payée, sont assimilées aux terres cultivées et la possession en est donnée par tapou. Le possesseur a seul le droit d'user de l'herbe qui y croît et peut empêcher toute autre personne d'en faire usage. Les prairies peuvent être labourées et mises en culture avec la permission des autorités compétentes » (art. 10).

La loi spécifie que l'herbe provenant des prairies que l'on a l'habitude de faucher, et dont le revenu est soumis à la dîme, appartient au seul possesseur. Khalil Echreff (1) fait observer que cette disposition constitue une exception à la règle énoncée plus haut (59), d'après laquelle l'herbe est rangée parmi les choses « moubah », c'est-à-dire qui sont à la libre disposition de tous.

En effet, tandis que le Code civil, article 1257, se borne à accorder au propriétaire de biens mulks, le droit d'empêcher l'entrée sur son domaine, le Code foncier attribue exclusivement au possesseur de la terre miri le droit absolu de tirer seul profit de l'herbe et de défendre aux autres d'en faire usage (intifâ). Il en résulterait que le Code foncier considère le fait de la concession par tapou de la terre miri, comme entraînant une sorte de prise de possession symbolique de l'herbe qui perdrait ainsi, dès la concession, le caractère de chose « moubah ».

On peut ajouter, à l'appui de cette observation, que l'herbe est le seul revenu que le possesseur d'une prairie puisse en attendre, puisqu'il lui est défendu de la transformer en terre de culture sans la permission des autorités.

---

(1) *Killiat-i-cherhi-Canoun-i-erasi*, p. 142.

L'article 11 étend à l'herbe qui pousse naturellement sur les champs en jachères (kilimba) les dispositions de l'article 10, concernant l'herbe des prairies (ot). Il ajoute que le possesseur de la terre miri peut interdire l'accès de son champ à quiconque voudrait y conduire des animaux. Cependant, lorsqu'une ancienne coutume permet aux habitants d'une localité de conduire après la moisson leurs animaux sur les champs d'autrui, cette tolérance sera maintenue (art. 124). Le droit des habitants d'un village à faire pâturer leurs animaux dans les champs moissonnés d'un autre village a été expressément maintenu par l'ordre viziriel du 12 Rebi-ul-evel 1305.

En ce qui concerne les dégâts commis par des animaux sur la terre d'autrui, voir § 57 (1).

68. — Comme l'article 10, l'article 24 a pour but d'assurer l'exercice du droit à possession individuelle sur une certaine espèce de pâturages dits « Iaïlaks » et Kichlaks », pâturages d'hiver et d'été, ayant leurs similaires sur la catégorie des terres « metrouké » (V. Ire partie, chap. IV).

« Les pâturages d'hiver et d'été, à l'exception de ceux qui sont abandonnés à l'usage commun d'un ou plusieurs villages, ne diffèrent en rien des terres miri ordinaires, lorsqu'ils sont ab antiquo possédés par tapou, à titre particulier ou par indivis. Toutes les dispositions applicables aux terres miri le sont également à ces pâturages d'hiver et d'été.

Les deux espèces de Iaïlaks et de Kichlaks (c'est-à-dire ceux des communes et des particuliers) sont soumis aux droits sur les pâturages dits « ïaïlakié » et « kichlakié »

---

(1) C. F. *Khalil Echref*, p. 693.

qui devront être acquittés, même lorsque l'herbe n'est pas fauchée ».

Aires a battre et salines

69. — Les aires à battre (kirmen) peuvent, comme les pâturages, être soit des terres metrouké servant à l'usage commun des habitants d'un ou plusieurs villages, soit des terres possédées à titre particulier. L'article 34 du Code foncier spécifie que « les aires dont un particulier prélèverait l'emplacement sur des terres qui lui sont concédées par tapou, suivent la législation des autres terres miri ».

Mais le terrain ainsi distrait des terres cultivées, cessant de donner au fisc le revenu de la dîme, « il est soumis à une taxe spéciale, dite « loyer du sol » (idjaré-i-zémine), ou « redevance (moukatea), équivalente à la dîme ».

L'article 34 soumettait à la même règle les emplacements distraits des terres cultivables, pour être aménagés en salines (touz-kirmenléri).

Cette disposition se trouve sans objet depuis que la loi sur le sel (touz nizam namessi) du 5 Ramazan 1278 (1) a réservé à l'Etat le monopole de l'exploitation des mines de sel et salines. Ces dernières ont été rachetées à leurs possesseurs et sont devenues propriétés de l'Etat qui les administre directement. L'exploitation du monopole du sel a été transférée à l'administration de la dette publique ottomane (2).

Des arbres et des forêts

70. — Les arbres, qui ont poussé naturellement, forment une dépendance du sol sur lequel ils se trouvent (V. § 59).

(1) D. II, p. 683.
(2) D. annexe II, p. 132.

D'après l'article 106 du Code foncier, « les arbres ne peuvent jamais être possédés par tapou, indépendamment du sol qui les supporte, et quelle que soit la catégorie juridique de ce sol, les arbres venus naturellement sur une terre miri sont possédés comme dépendance de la terre ».

L'article 28 dit également que « les arbres fruitiers ou non fruitiers qui ont poussé sur une terre miri, sont une dépendance du fonds », la propriété en est réservée à l'Etat et la jouissance en revient au possesseur du sol. Ce dernier doit payer la dîme des fruits des arbres comme celle de tous les autres produits du sol ; pour les arbres non fruitiers, il n'est dû de taxe que dans le cas prévu par l'article 29 (V. § 71).

Cependant, le droit de couper les arbres isolés, venus naturellement sur la terre miri, ne faisait pas originairement partie des droits de jouissance du possesseur de la terre miri.

D'après l'article 28, quiconque coupait ces arbres, fût-ce le possesseur, devait en payer la valeur au fisc. Mais cette disposition a été abolie par les Iradés du 16 Chewal 1286 (1) et du 18 Rebi-ul-ewel 1293 (2) dont le dernier a accordé expressément au possesseur de la terre miri le droit de couper les arbres fruitiers et non fruitiers venus naturellement sur sa terre.

71. — Les dispositions précédentes, concernant les arbres venus naturellement, ne s'appliquent qu'avec certaines modifications aux forêts privées. D'après l'article 30, C. F., « hormis les forêts des montagnes moubah et celles qui sont

---

(1) D. I, p. 171.

(2) Cité par Kolis Schref, p. 237.

affectées à l'usage des communes (metrouké), la coupe des arbres, venus naturellement dans les bois (kori) qui sont passés à la possession des particuliers par héritage ou par achat, et en vertu d'un titre de tapou, est réservée au seul possesseur de ce bois ».

L'article 30 vise les forêts possédées, à titre privé, par des particuliers. Ces forêts ne peuvent jamais être mulk (1), elles appartiennent toujours à la catégorie des terres miri, c'est-à-dire possédées par tapou.

Le nom de forêts miri ne saurait cependant leur être appliqué, car il sert habituellement à désigner les forêts possédées par l'Etat (V. I[re] partie, chap. V).

Tandis que le Code foncier n'accordait pas au possesseur des terres miri (art. 28) le droit de couper les arbres isolés, il conférait, par l'article 30, le droit de couper, au possesseur de forêts concédées par tapou. Cependant, si des étrangers venaient y prendre des arbres, c'était au fisc et non au possesseur de la forêt qu'ils devaient en payer la valeur. Mais l'Iradé du 16 Chewal 1286 a fait cesser cette anomalie et attribue, exclusivement, au possesseur de la forêt, le prix des arbres coupés par des tiers.

72. — Le possesseur de forêts concédées par tapou est soumis à une taxe fixe annuelle, en remplacement de la dîme des récoltes ; en outre, lorsqu'il fait des coupes, il doit payer le dixième de la valeur du bois enlevé ; le bois à brûler mis en vente acquitte, de plus, une taxe de timbre « poul ressmi » de 20 paras par cent okes (2).

---

(1) Art. I, Code forestier, D. II, p. 404 ; circulaire du ministre du cadastre du 27 Redjeb, 1311.

(2) Annexe à la loi forestière, D. II, p. 291.

Les coupes, dans les forêts privées dont la nue propriété appartient toujours au fisc, doivent évidemment être faites de manière à ne pas les déboiser entièrement : ce serait, en effet, changer la substance du sol, ce qui ne peut être fait sans la permission des autorités compétentes.

Cependant, si les forêts ne sont composées que de broussailles et de touffes de chênes nains, ne donnant au fisc que des revenus très faibles ou nuls, le possesseur est autorisé à les convertir en terrains de culture (art. 19, C. F.).

La liberté de débroussailler a été, cependant, ultérieurement limitée pour des raisons d'intérêt public. L'article 3 de l'instruction sur le tapou (1) décide que, dans les régions pauvres en forêts, on ne devra pas autoriser la destruction des broussailles et des touffes de chêne nain.

73. — Une grande partie des forêts, possédées à titre privé, ont été originairement des forêts moubah (V. I[re] partie, chap. V), que des particuliers se sont légalement appropriées, en les mettant en exploitation. Or, ce droit de prise de possession a été supprimé, comme nous l'avons vu plus haut, par la loi forestière. Il est arrivé très fréquemment, surtout dans les districts éloignés des centres administratifs, que les particuliers qui ont pris possession de ces forêts, n'ont rempli, à cet effet, aucune formalité administrative, et qu'ils les ont ensuite, sans la participation des autorités, cédées, en vertu de contrats légaux, à des tiers qui, bien que possesseurs de bonne foi, ne peuvent opposer aux revendications de l'Etat, aucun titre reconnu par ce dernier. La situation du possesseur de bonne foi d'une forêt demeure d'autant plus dangereuse que la prescription n'est aucune-

(1) D. II. p. 61.

ment admise à l'égard des forêts de l'Etat (circulaires du ministère du cadastre du 27 Redjeb 1311) (1).

Une instruction en date du 12 Chaban 1291 (2) a eu pour but de permettre de régler la situation des nombreuses forêts ainsi contestées. Elle a ordonné de former, dans tous les vilayets et moutessarifliks, des commissions spéciales placées sous la présidence du vali ou du moutessarif et composées de l'Evkaf Mouhassébédji (comptable des vakoufs), du defterhané méimourou (agent du cadastre) et de quelques experts. Ces commissions doivent examiner les titres produits par les possesseurs de forêts privées, en se basant sur les règles suivantes :

1° Les documents ou seneds, invoqués par le possesseur, seront reconnus valables s'ils ont été délivrés antérieurement à la promulgation de la loi forestière, et si les limites et la superficie auxquelles ils se rapportent sont exactement celles de la forêt possédée par le réclamant. S'il y a divergence sur les limites et la superficie, la forêt est provisoirement saisie par l'inspecteur des forêts, jusqu'à exacte détermination des droits du réclamant.

2° Lorsqu'il existe des forêts dans l'intérieur des limites des tchiftlik, prairies, terres de culture, iaïlaks et kichlaks possédés par un particulier muni de titres possessoires, on doit estimer le montant de la dîme qui serait perçue si toute la terre était cultivée, et les forêts doivent être soumises à une taxe forestière (orman resmi) équivalente. Un titre sur la terre (et non sur la forêt) est alors remis au posses

(1) *Mouharrerat-i-oumounié*, 1311-1313, p. 24.
(2) D. III, p. 300.

seur qui n'a pas le droit de couper des arbres dans la forêt, avant l'accomplissement de cette formalité (art. 2).

3° Lorsque le titre invoqué est postérieur à la promulgation de la loi forestière, le possesseur ne peut disposer de la forêt en y coupant des arbres, même si l'étendue et les limites portées dans le titre sont exactement conformes à la réalité. Le titre doit être confirmé par la commission qui doit examiner les points suivants : limites et superficie de la forêt ; compétence de l'autorité dont émane le titre ; motif de la délivrance de ce dernier, c'est-à-dire le titre a-t-il été donné à la suite d'un transfert, d'un héritage ou sans présentation d'un autre titre antérieur (art. 3) ?

4° Les ordonnances supérieures (evamiri alié) résolvant des différends particuliers; les jugements des tribunaux du chéri ; les titres (seneds) délivrés par des sipahis inconnus des multesims (fermiers des revenus publics) et musellmis (fonctionnaires administratifs), ne seront plus admis comme fournissant la preuve d'un droit de possession sur des forêts (art. 4).

On peut, en résumé, conclure de ce qui précède que les droits de possesseurs de forêts demeurent sujets aux revendications de l'Etat, aussi longtemps qu'ils n'ont pas été confirmés par le ministère des forêts. L'existence même d'un titre possessoire (tapou senedi), émanant des autorités du cadastre, n'est pas toujours suffisante pour assurer pleine sécurité au possesseur d'une forêt.

CHAPITRE III

Plantations et constructions faites par le possesseur d'une terre miri.

---

74. — Le possesseur de la terre miri, qui y plante des arbres ou y construit des maisons, devient propriétaire mulk des choses immobilières qui se trouvent sur le terrain d'autrui, c'est-à-dire, en l'espèce, sur la propriété du fisc. Ces arbres et ces constructions, appartenant à la catégorie des biens mulk, sont soumis à la législation du chéri, tandis que le fonds miri demeure soumis au Code foncier. Mais, lorsque le sol est recouvert de constructions ou de plantations constituant des vignobles ou des vergers, il devient légalement l'accessoire des plantations ou des constructions ; il en résulte, notamment, que le fonds miri devient ainsi transmissible par succession, dans les mêmes conditions que les biens mulk.

Tel est le motif pour lequel la loi impose au possesseur de terres miri l'obligation de se munir de l'autorisation de l'Etat, avant de faire, sur le fonds qu'il possède, des transformations qui en modifieraient indirectement la nature juridique.

Plantations

75. — « Personne, sans la permission des autorités compétentes, ne peut planter dans une terre en sa possession

des vignes ou des arbres fruitiers, pour en faire un vignoble ou un verger. Si ces plantations ont été faites sans autorisation, le fisc a le droit de les faire enlever pendant un délai de trois ans. Au bout de ce temps, les arbres étant en état de porter des fruits, devront être laissés en place. Les arbres plantés avec l'autorisation du fisc et ceux qui, ayant été plantés sans autorisation, auront été laissés en place pendant trois ans ne sont pas considérés comme une dépendance du sol, mais ils appartiennent en pleine propriété (mulk) au possesseur du sol » (C. F., art. 25).

Il résulte de ce texte que toute plantation d'arbres n'est pas subordonnée à l'autorisation des autorités, mais que la permission est seulement exigible lorsqu'il s'agit de plantations ayant pour but de créer des vignes ou vergers, et, par suite, de transformer la nature du fonds; il est toujours licite de planter quelques arbres au milieu desquels on pourra continuer à labourer et à semer.

La transformation de la terre en jardins, de même que toute autre modification de la nature du fonds, doit être autorisée lorsque le fisc y trouve avantage.

Tel est le cas lorsque l'augmentation des produits doit accroître les revenus que le fisc tire des dîmes et autres impôts : une circulaire du ministère du cadastre aux autorités provinciales en date du 24 Rebi-ul-ewel 1311 (23 Iloul 1309) (1) leur a tracé les règles dont elles doivent s'inspirer pour donner ces autorisations. Il résulte de la même circulaire que les agents du ministère du cadastre ne peuvent pas agir, à cet égard, de leur propre chef. Ils doivent consulter les conseils administratifs des vilayets, Sandjaks ou Cazas, et

(1) *Mouharrerat-i-oumoumié* de ce ministère, 1311-1313, p. 9.

leur demander s'il est de l'intérêt de l'Etat ou des possesseurs du sol, d'arracher les arbres n'ayant pas encore atteint l'âge de trois ans. S'il est établi que les arbres portent déjà des fruits, ou que le fisc n'y trouvera aucun désavantage, mais plutôt un profit, les plantations devront être laissées en place, bien que le délai de trois ans ne soit pas encore écoulé (circulaire susvisée du 24 Rebi-ul-ewel 1311).

Les arbres plantés depuis trois ans doivent, dans tous les cas, être laissés en place. Ceux-ci, de même que les arbres plantés avec l'autorisation régulière, deviennent la pleine propriété du possesseur du sol.

La transformation du sol en jardin doit être mentionnée sur le titre de propriété, à moins qu'il ne soit délivré un nouveau titre (circulaire du 24 Rebi-ul-ewel 1311).

La dîme est prélevée sur les produits des arbres, en remplacement de celle des céréales ; mais cette transformation n'entraîne pas le payement d'une taxe fixe sur le sol.

Les lois sur les plantations de mûriers et d'oliviers, du 12 Moharem 1279 et 29 (1) Zilhidjé 1278, ont exempté de la dîme, pendant un délai de trois ans, les plantations nouvelles de mûriers et d'oliviers.

76. — D'après l'article 29, C. F., celui qui plante sur sa terre miri des arbres non fruitiers, avec la permission des autorités, en devient propriétaire mulk ; il doit acquitter, pour les bois qu'il aurait ainsi constitués, une redevance équivalente à la dîme (idjaré-i-zemin). Cette disposition se trouve abolie indirectement par l'article du Code forestier qui ne reconnaît pas l'existence de bois et forêts mulk, ainsi que par la circulaire du ministère du cadastre du 20

(1) D. II, 438 et 430.

Chewal (1) 1305 qui porte clairement que toutes forêts et bois, en possession particulière, ne diffèrent juridiquement en rien des terres miri, et qui prouve qu'il n'existe plus de propriété mulk vis-à-vis des forêts. Si la même circulaire parle des arbres qui sont devenus la propriété mulk des possesseurs du sol, en vertu de l'article 29 du C. F., elle ne peut viser que les arbres isolés et non des forêts entières.

Si le possesseur d'une terre miri plantait des bois, sans s'être muni d'une autorisation préalable, il se verrait exposé à ce que l'enlèvement en soit requis par le fisc, pendant les trois premières années : d'autre part, à défaut de cette autorisation, ses plantations seraient sans doute assimilées à des forêts venues naturellement dont il n'aurait pas la propriété mulk. Enfin, si des terres de labour avaient été ainsi transformées, il se verrait exposé à s'en voir retirer la possession, pour défaut de culture pendant plus de trois ans (V. chap. II).

L'instruction sur le tapou (2) pose, en principe, qu'en examinant s'il y a lieu d'autoriser de nouvelles plantations d'arbres non fruitiers, on doit s'efforcer de favoriser l'accroissement des forêts.

77. — Quiconque, en les greffant, rend productifs ou améliore les arbres poussés naturellement sur la terre miri dont il est possesseur, ne peut que servir les intérêts du fisc, puisqu'il augmente les revenus de la dîme. L'article 26 du Code foncier ne se borne pas à laisser au possesseur de la terre miri toute liberté de greffer les arbres

---

(1) *Monharrerat-i-oumoumié*, années 1305-7, p. 347.
(2) D. II, p. 61.

sauvages, mais lui attribue expressément sur les arbres greffés tous les droits de propriété revenant à celui qui plante avec l'autorisation du fisc.

Les plantations et la greffe des oliviers sont particulièrement favorisées. La loi du 29 Zilhidjé 1278 (1), article 6, accorde à celui qui greffe un olivier sauvage, l'exemption de la dîme des fruits, pour une période de dix ans, à compter de la date de la greffe.

Des constructions

78. — L'article 31 est ainsi conçu : « L'édification de toute nouvelle construction sur une terre miri devra être autorisée par les autorités compétentes. Les bâtiments élevés, sans autorisation, pourront être abattus par les autorités ».

L'autorisation est ainsi requise pour toute construction nouvelle (mudjéddéden) de bâtiments, en un lieu où il ne s'en trouvait pas encore.

Des bâtiments détruits par un incendie ou un tremblement de terre peuvent être relevés sans aucune formalité.

L'article 32 désigne les autorités qualifiées pour accorder l'autorisation de construire. Elles diffèrent selon la destination réservée aux constructeurs :

1° La construction effectuée en vue de l'utilisation agricole de la terre, et non pour y installer des logements ; tels que bâtiments d'exploitation, moulins, parcs à bestiaux, étables, granges, écuries, greniers à paille, bergeries, peuvent être élevés avec la seule permission des autorités du cadastre. Une taxe remplaçant la dîme (idjaréi-zemine)

(1) D. II, p. 440.

doit être établie sur les terrains ainsi occupés ; le montant en est fixé à proportion de revenu de la dîme et en tenant compte de l'augmentation de la valeur acquise par la terre, à raison des constructions qu'elle a reçues.

2° Si l'on veut élever sur des terrains qui n'ont jamais été bâtis et où il n'existe aucun vestige de constructions, des bâtiments pour en faire des habitations ou-des villages, l'autorisation des employés du cadastre n'est plus suffisante, mais on doit obtenir un Iradé Impérial.

Les terrains miri recouverts de constructions de toutes sortes sont, de même que ceux qui ont été enlevés à la culture, pour être transformés en aires à battre, soumis à une redevance fixe, dite « idjaré-i-zémine » (loyer du sol), ou « moukatéa », destinée à tenir lieu des dîmes que le fisc ne peut plus percevoir.

D'après une ordonnace vizirielle de l'année 1311 (1) lorsque des terres ont été accordées à des immigrants (mehadjir) pour y fonder un village, le terrain occupé par leurs habitations devient leur propriété mulk conformément à l'article 2 du Code foncier, mais leurs terres de culture restent miri.

79. — L'obligation imposée à celui qui veut construire sur une terre miri, de se munir de la permission des autorités a, pour sanction, la faculté qui est laissée à celles-ci de faire abattre les constructions élevées sans autorisation (art 31).

Diverses règles ont été successivement édictées pour limiter, en ce qui concerne l'exercice de cette faculté,

---

(1) *Monharrerat-i-oumoumié* de ce ministère, année 1311-13. p. 58.

l'arbitraire de la décision ainsi laissée aux autorités du cadastre :

1° Tous les bâtiments élevés jusqu'à l'année 1300 ont été laissés en place ; le fonds occupé qui se trouvait ainsi enlevé à la culture a été soumis à une taxe annuelle dont le montant a été fixé au revenu moyen de la dîme antérieurement perçue (Bedel-i-uchr).

2° Une circulaire du ministère du cadastre, du 25 Redjeb 1312 (1) a décidé que les constructions élevées, sans autorisation, entre les années 1300 et 1311, pourraient être laissées en place lorsqu'il résulterait d'une enquête ordonnée par le ministère du cadastre, qu'elles ont été élevées, sans intention frauduleuse, et pour des raisons valables ; cependant, la taxe tenant lieu de la dîme, sera élevée au double à titre de punition. Quant aux bâtiments ainsi élevés sans motif valable et sans nécessité urgente, de même que tous ceux édifiés sans autorisation postérieurement à l'année 1311, ils devront être abattus sans exception.

Cependant, l'autorisation de la Porte devra être requise pour toute démolition qui ne devra être effectuée qu'en présence des délégués du tribunal du chéri, du conseil administratif (Idaré Medjlissi), et de l'administration municipale (Bélédié).

Enfin, un karar publié par le journal Ikdam du 23 décembre 1900 ordonne de laisser en place tous les bâtiments élevés sans autorisation sur des terres miri, à moins que des motifs particuliers, par exemple, d'ordre militaire, ne viennent à s'y opposer. Mais la taxe fixe, remplaçant la dîme, devra être perçue à raison du double de celle-ci. Une cir-

(1) *Mouharrerat-i-oumoumié* de ce ministère, année 1311-13, p. 58.

culaire du ministère du cadastre, du 29 Haziran 1305 (1), l'avait fixée à 1 % pour les vakoufs à double redevance, et à 3 % pour les terres miri labourables et les moukatealou vakoufs (V. VIe partie). D'après une autre circulaire du même ministère (du 19 Monharrem 1308) (2), le montant de la taxe doit être inscrit dans les titres de possession. Mentionnons enfin une autre circulaire du 6 Chaban 1305 (3) qui invite les autorités communales à signaler aux fonctionnaires du cadastre toute construction sur un terre miri, entreprise, dans leur circonscription, sans autorisation régulière.

(1) *Monharrerat i-oumoumié*, 1305-7, p. 415.
(2) *Monharrerat-i-oumoumié*, 1308-10, p. 3
(3) *Monharrerat-i-oumoumié*, 1302-4, p. 197.

CHAPITRE IV

Conséquences de l'usurpation des terres miri.

80. — Le cas où une terre miri a été cultivée par un autre que le légitime possesseur, est visé par l'article 21 du Code foncier qui contient, à cet égard, des dispositions assez différentes de celles qui s'appliquent au cas d'usurpation des terres mulk (V. § 59 & 60).

« Lorsqu'une personne ayant pris possession, sans droits (fousoulén) ou par violence, d'une terre miri, l'aura cultivée et aura payé, chaque année, les impôts dûs au fisc, et qu'elle devra restituer la terre, après jugement et sur l'ordre des autorités, ni le fisc ni le demandeur, ayant obtenu la restitution, ne pourront réclamer du détenteur une indemnité pour la moins-value de la terre, après la récolte (noksan-i-erz (V. § 60), ni un droit de louage (idjr-i-missil) ».

Ainsi, le légitime possesseur d'une terre miri, qui s'est laissé déposséder, fût-ce par la violence, n'a droit qu'à la restitution du fonds, sans aucune indemnité pour le revenu dont il a été privé. Cette disposition est motivée par la préférence que donne la législation des terres miri aux intérêts du fisc sur ceux de tous autres ayants droit. Une fois qu'il l'a concédée, le fisc ne s'inquiète pas de savoir qui possède effectivement la terre. Une seule chose lui importe, c'est qu'elle soit cultivée et que les impôts en soient régulièrement acquittés.

La loi entend favoriser ainsi la personne, quelle qu'elle soit, qui assurera la rentrée des impôts en cultivant la terre miri et, d'autre part, obliger le possesseur légitime à redoubler de surveillance pour ne pas s'exposer à perdre ses revenus.

Cependant, la faveur ainsi accordée au seul fait de la détention et qui provoquait à l'usurpation de biens d'autrui, finissait par porter de trop graves dommages aux légitimes possesseurs d'immeubles. Ainsi, il arrivait même que quelqu'un, tout en étant en possession de titres valables, se voyait tout d'un coup dépouillé de ses terres, aussi longtemps qu'un jugement du tribunal compétent ne l'avait pas rétabli dans ses droits. Dans ce cas d'usurpation manifeste, le vali de Salonique, se basant sur un ordre du ministère de l'intérieur du 5 Techrin-i-sani, B. 17 n° 137, a ordonné aux autorités administratives, par circulaire n° 1882, d'expulser l'usurpant sur la demande du propriétaire muni de titres possessoires en règle, sans que celui-ci fût obligé de s'adresser aux tribunaux.

Il y a lieu d'observer que les termes absolus de l'article 21 ne laissent pas subsister en faveur du mineur le droit au loyer « idjr-i-missil » que l'article 595 du Code civil lui accorde toujours à l'égard des terres miri.

81. — Le cas où la récolte se trouve encore sur pied, au moment de la restitution, est visé par l'article 22 : « Lorsque des terres, occupées arbitrairement ou par violence, seront restituées au légitime possesseur, celui-ci pourra faire enlever, par l'entremise des autorités, les semailles et fruits qui s'y trouveront, mais il n'aura aucun droit de se les approprier ».

L'article 22 du Code foncier a été complété par un Iradé du 15 Djemazi-ul-ewel 1302, formant addition à cet article :

« Lorsque les semailles ne sont pas encore sorties du sol, au moment de la restitution, le demandeur prendra possession de la terre avec les semences, à la condition d'en payer la valeur à celui qui les aura semées ».

Conformément à l'article 988 C. C., l'usurpant n'aurait droit à aucune indemnité, pour les labours qu'il aurait effectués.

Plantations et constructions faites sur le terrain d'autrui

82. — Le cas où des plantations ou constructions ont été faites sur une terre miri par un autre que le légitime possesseur, est réglé par l'article 35 du Code foncier qui accorde, vis-à-vis des tiers ou possesseurs de la terre miri, des droits semblables à ceux du propriétaire mulk. La première partie de l'article 35 est ainsi conçue :

« Si quelqu'un élève arbitrairement des constructions, ou plante des arbres ou des vignes sur une terre miri qui est en la légitime possession d'un autre, le possesseur du sol a le droit de faire abattre les constructions et de faire enlever les arbres et les vignes par l'entremise des autorités ».

Ces dispositions visent le cas d'une usurpation faite sur les droits d'autrui, par une personne ne pouvant invoquer sa bonne foi. L'usurpateur est obligé, sur la requête du possesseur du fonds, d'enlever tout ce qu'il y a établi ; il ne saurait, par exemple, s'opposer à l'arrachement des arbres, en invoquant qu'ils sont en place depuis trois ans et qu'ils portent des fruits. Le cas où les plantations ou constructions ont été entreprises de bonne foi, c'est-à-dire par une

personne se croyant valablement en possession de la terre miri est visé par le § 3 de l'article 35.

« Si quelqu'un étant entré en possession d'une terre miri, en vertu d'un titre considéré comme valable, et par suite d'achat, de concession du fisc, la terre étant supposée mahloul, de succession ou de toute autre manière, y plante des arbres ou y élève des constructions, et qu'une autre personne vienne ensuite revendiquer la terre avec succès, il y aura lieu de distinguer :

1° Si la valeur des arbres à enlever et des bâtiments à démolir (maklouén kyimet) est supérieure à celle du fonds, celui qui a fait les plantations ou les constructions doit alors être laissé en possession, à la condition de payer la valeur du sol (1).

2° Si la valeur du sol est supérieure à celle des plantations ou constructions, le possesseur légitime du sol devra payer la valeur des matériaux, diminuée des frais de démolition et d'enlèvement « moustchak-ul-kal olarak kyimet » et en conservera la propriété ».

Ni le Code foncier ni le Code civil n'ont prévu le cas où la valeur du sol et celle des plantations ou constructions seraient égales. Il y aurait lieu, dans ce cas, d'en référer à la loi du chéri : le juge ordonnerait la vente du sol et de ce qui le recouvre, et le prix en serait partagé entre le possesseur du fonds et le planteur ou constructeur.

83. — L'article 35 § 2 traite le co-possesseur, en ce qui concerne les plantations ou constructions faites par lui sur la part de ses associés, sur le même pied que l'usurpateur qui ne peut invoquer la bonne foi :

(1) V. article 27 du Code civil : De deux torts, il faut préférer le moindre au plus grand.

« Lorsque l'un des co-possesseurs d'une terre miri plante des arbres ou construit des bâtiments sur la terre possédée en commun, les autres co-possesseurs ont le droit d'en exiger l'enlèvement, chacun pour la part qui lui revient ».

Ainsi, lorsque des plantations ou constructions ont été faites sur la totalité du fonds commun, leur enlèvement pourra toujours être exigé par l'un des co-possesseurs. Mais si les plantations ou constructions ne couvrent pas une portion du fonds plus grande que celle revenant à celui qui les a installées, et que le fonds soit susceptible de partage en vertu de l'article 15 du Code foncier, le planteur ou le constructeur pourra s'opposer à l'enlèvement et réclamer le partage.

Il va de soi que le co-possesseur doit, comme le possesseur ordinaire, se munir pour faire des plantations ou constructions, de l'autorisation des autorités.

84. — Le possesseur d'une terre miri peut seul acquérir en pratiquant des greffes, des droits de propriété sur les arbres venus naturellement sur son fonds. Il peut, en vertu de l'article 27, empêcher toute autre personne de venir y greffer des arbres. Si la greffe a été faite à son insu et contre sa volonté, il peut faire arracher, par l'intermédiaire des autorités et aux frais de celui qui a greffé, les rejetons sortis de la greffe ; mais il n'acquiert pas le droit de propriété sur les arbres greffés par autrui.

CHAPITRE V

De l'indivision et du partage des terres mulk et miri.

DES BIENS MULK

85. — Le Code civil traite au livre X des choses qui appartiennent en commun à plusieurs personnes, et de l'indivision qui provient d'une association ou d'une circonstance indépendante de la volonté des copropriétaires. Nous n'avons à nous occuper ici que des immeubles appartenant par indivis à plusieurs personnes, des droits de chacun des copropriétaires et du partage par lequel il leur est possible de sortir de l'indivision.

86. — *Indivision.* — « La copropriété ou indivision (chirkét-i-mulk) est l'état d'une chose appartenant à plusieurs personnes, soit par une des causes acquisitives de la propriété comme l'achat, l'acceptation d'un legs ou d'une succession, soit à la suite d'un mélange de biens, c'est-à-dire de la réunion spontanée ou volontaire de plusieurs choses, de manière qu'il soit impossible de les distinguer ou de les séparer » (art. 1060). La copropriété est dite volontaire, lorsqu'elle résulte d'un acte accompli par les copropriétaires, tel qu'un achat, l'acceptation d'un legs ou un mélange volontaire (art. 1063).

Elle est dite forcée, lorsqu'elle ne résulte pas du fait des copropriétaires, telle est la copropriété résultant d'une

succession (art. 1064). Sauf le cas où l'indivision est le résultat d'un mélange volontaire du fortuit, chaque copropriétaire peut, sans l'assentiment de ses associés, vendre sa part soit à un autre copropriétaire, soit à un étranger (art. 1088).

Chaque copropriétaire peut, avec l'assentiment des autres, exercer sur la chose commune tous les droits qui appartiendraient à un propriétaire unique (art. 1069). Mais à défaut de cet assentiment, il ne peut exercer aucun droit sur la part des autres à l'égard de laquelle il est considéré comme étranger.

Cependant un copropriétaire d'une maison est toujours autorisé à l'habiter et ne doit aucun loyer à ses copropriétaires (art. 1075).

Les produits d'un bien commun doivent être partagés entre les communistes proportionnellement à leur part (art. 1073). Les récoltes provenant d'ensemencements faits par des copropriétaires avec des semences en propriété commune et du consentement des autres copropriétaires est commune entre eux tous. Si l'un des copropriétaires a ensemencé seul avec des semences lui appartenant, la récolte lui appartiendra exclusivement, mais il devra indemniser les autres propriétaires en payant le noksan-i-arz (V. n° 60, art. 1086).

Le copropriétaire qui cultive le bien commun sans l'autorisation de ses associés est ainsi traité comme un usurpant ordinaire. Si l'un des copropriétaires a construit sur le fonds commun sans l'assentiment des autres, on devra procéder au partage si l'un d'eux le demande ; si la construction échoit au lot de celui qui a construit, les choses restent en l'état ; mais si la partie qui contient les constructions

échoit à un autre, celui-ci aura le droit de les faire enlever (art. 1173).

87. — *Partage des immeubles mulk.* — Les immeubles mulk sont soumis, en matière de partage, aux mêmes règles que les meubles. Les règles générales du partage sont contenues dans le Code civil, livre X, titre II.

On distingue deux espèces de partage :

1° Plusieurs objets appartenant ensemble à diverses personnes sont réunis et partagés en autant de parts qu'il y a d'ayants droit. Tel serait le cas si trente brebis appartenant en commun à trois personnes, sont réunies et partagées entre elles à raison de dix pour chacune. Ce mode de partage s'appelle « kismet-i-djem » (1).

2° Un seul objet qui est la propriété commune de plusieurs personnes (aïn-i-muchtérek) est partagé en autant de parts qu'il y a d'ayants droit ; tel est le cas si un immeuble appartenant à plusieurs personnes, est partagé entre les divers propriétaires. Ce mode de partage s'appelle « kismet-i-tefrik » (art. 1115, C. C.).

Le partage est volontaire « kismet-i-riza », lorsqu'il est fait par les copartageants, d'un commun accord, ou par le juge avec le consentement de toutes les parties (art. 1121) ; il est judiciaire ou forcé « kismet-i-kaza », lorsqu'il est imposé par le juge sur la demande de quelques-uns des copropriétaires indivis ou d'un seul d'entre eux (art. 1122).

Les choses communes, d'espèces différentes, ne peuvent être partagées judiciairement par voie de réparation (kismet-i-djem).

C'est-à-dire que s'il y a à partager un patrimoine se com-

(1) *Moulteka*, II, p. 186

posant de biens différents, le juge ne peut pas attribuer à l'un, une maison, à l'autre, un magasin ou une ferme (tchiftlik) (1), une semblable répartition ne peut être faite qu'à l'amiable (art. 1135).

S'il y a dans les biens à partager plusieurs magasins, maisons ou fermes, ces immeubles sont réputés d'espèce différente ; ils ne pourront pas être partagés judiciairement en attribuant une maison à l'un et une autre à l'autre, mais chaque immeuble devra être partagé par « kismet-i-tefrik » entre tous les copropriétaires (art. 1138).

Le partage par kismet-i-tefrik n'est possible que lorsqu'il ne cause de dommages à aucun des copropriétaires, et que l'objet commun peut encore être utilisé après le partage de même qu'avant. L'objet est alors dit partageable (kabil-i-kismet).

Ainsi, un terrain est partageable lorsqu'on peut construire, planter des arbres, creuser un puits dans chaque partie ; une maison est partageable, lorsqu'il est possible d'y aménager des logements distincts (art. 1139). Le partage serait impossible comme étant nuisible à l'un des copartageants si l'un d'eux avait dans sa maison une part trop petite pour qu'il puisse l'habiter après le partage (art. 1140). Par exemple, on ne pourrait partager judiciairement des immeubles tels qu'un moulin, un bain, une petite chambre, une clôture mitoyenne (art. 1141).

---

(1) Tchiftlik : ferme ; il faut y comprendre la terre, les bâtiments d'exploitation, les animaux, graines, ustensiles de labour et autres bâtiments nécessaires à l'exploitation (art. 131, C. F.). D'après le même article le mot tchiftlik désigne également, en termes judiciaires, le champ de labour d'une charrue de deux bœufs. Sa contenance varie selon la qualité de la terre (70 à 80 dunums pour la première qualité, 100 pour la seconde, 130 pour la dernière).

88. — Lorsque le partage forcé de l'immeuble n'est pas possible, le juge peut ordonner le *partage de jouissance* (mouhaïa). Le partage de jouissance d'une chose commune impartageable est obligatoire si l'un des copropriétaires le demande (art. 1183). Ce partage peut se faire, soit en déterminant la durée de la jouissance qui sera attribuée à chacun des copropriétaires sur l'objet commun, soit en attribuant à chacun d'eux la jouissance d'une portion de l'objet (art. 1176). Le partage de jouissance peut d'ailleurs être effectué comme le partage de la propriété, soit d'accord entre les intéressés, soit judiciairement à la demande de l'un d'entre eux (art. 1181) (V. pour le partage de la jouissance, art. 1174-1191).

89. — Lorsqu'un immeuble est partageable, la division des lots se fait en tenant compte de la superficie des terrains et de la valeur des plantations ou constructions qui s'y trouvent (art. 1148). Si l'on n'a pas pu constituer des lots d'égale valeur, il devra être attribué une soulte en argent à celui des copartageants qui recevrait le lot de moindre valeur (art. 1149).

Les arbres et les constructions se trouvant sur chaque lot reviennent à celui à qui le lot est attribué, sans qu'il soit nécessaire de les désigner expressément ou en termes généraux (art. 1163).

Par contre, les récoltes et fruits pendants ne sont pas compris dans le partage, à moins d'avoir été expressément mentionnés (art. 1164).

90. — L'attribution des parts se fait, d'après la loi du chéri, par tirage au sort, de la manière suivante : le fonds à partager est reproduit sur un plan ; on y trace des parts de valeur égale, mais dont l'étendue peut différer. Obser-

vons à ce sujet que les jurisconsultes ne sont pas d'accord sur le mode d'évaluation des parts. D'après Abou Hanifa, un arpent de plaine devait être considéré comme valant deux arpents de montagne : Abou Joussouf voulait qu'il ne fût pas fait de distinction entre les terres de montagne et de plaine ; enfin d'après Abou Mehmed les parts doivent être établies en tenant compte uniquement de leur valeur. Ce dernier système a été adopté expressément pour les terres miri par le Code foncier (art. 15) : les parts sont établies en nombre égal au chiffre du commun dénominateur des droits des copartageants, et sont numérotées sur le plan. Si, par exemple, une terre appartient par indivis à trois personnes dont la première A a droit aux 3/6, la seconde B à 1/6, et la troisième C aux 2/6, les lots sont numérotés de 1 à 6. On prépare alors des billets portant le nom de chaque copartageant. Ces billets sont tirés par des enfants ou des personnes ne sachant pas lire. Si le nom de A qui a droit à trois parts sort le premier, il reçoit les lots numérotés de 1 à 3 : si B sort le second, il reçoit le lot numéro 4, et les numéros 5 et 6 restent pour C.

91. — *Validité et rescision du partage.* — Le partage amiable ne peut être fait que du consentement exprès de tous les copartageants ; il ne serait donc pas valable s'il a été effectué en l'absence de l'un d'eux.

L'impubère est valablement représenté par son tuteur. Si l'impubère n'a pas de tuteur, le juge lui en donnera un pour le partage (art. 1128). Il résulte de cette dernière disposition que le partage amiable est considéré comme un acte d'administration que le tuteur peut faire valablement pour le compte de son pupille.

Le partage amiable ou judiciaire est considéré comme

définitivement accompli lorsque les parts ont été tirées au sort (art. 1156 et 1157). L'un des copartageants peut demander l'annulation d'un partage amiable, tant que tous les lots n'ont pas été tirés au sort (art. 1158). Sauf le cas d'entente de tous les intéressés, le partage définitif n'est plus annulable que dans deux cas :

1° S'il s'agit d'une succession et que l'on découvre de nouvelles dettes du *de cujus* qu'il soit impossible de payer autrement que par la vente des biens partagés (art. 1161).

2° Si l'un des copartageants a subi une lésion considérable (gabn-i-fahich) (art. 1160). Il y a lésion considérable lorsqu'une personne est lésée de plus d'un vingtième, s'il s'agit de meubles ordinaires, de plus d'un dizième, s'il s'agit d'animaux, et de plus d'un cinquième, s'il s'agit de biens fonds (art. 165, C. C.).

Copossession des terres miri

92. — *Indivision.* — L'état d'indivision entre plusieurs copossesseurs d'une terre miri a les mêmes effets juridiques que la copropriété indivise des terres mulk. Le Code foncier ne contient, à l'égard des immeubles miri possédés par indivis, que de rares dispositions qu'il y a lieu de compléter par celles du Code civil concernant l'indivision et le partage des biens mulk.

Des dispositions expresses du Code foncier appliquent aux terres miri le principe contenu dans l'article 1175, en vertu duquel le copropriétaire mulk est assimilé à un usurpateur étranger pour tous les actes accomplis en dehors de sa part, sans l'assentiment des copossesseurs. Tel est l'objet des dispositions suivantes de l'article 35 :

« Si quelqu'un fait des constructions ou des plantations sur la totalité des terrains possédés en commun sans y être autorisé par ses copossesseurs, chacun d'eux aura le droit d'exiger l'enlèvement des constructions ou des plantations pour la part qui lui revient. » Si les constructions ou plantations ont été faites sans l'autorisation des copossesseurs sur certaines parties des terrains possédés en commun, il sera procédé au partage des terrains, et si le sol occupé par les plantations ou constructions échoit à un des autres copossesseurs, il aura le droit d'en exiger l'enlèvement (Cf. nos 86 sqq).

Par application du même principe le copossesseur d'une terre miri qui cultiverait la part de ses co-associés sans leur assentiment serait soumis aux dispositions de l'article 21, C. F. concernant l'usurpation ordinaire ; par suite, il ne serait pas assujetti, comme l'usurpateur des terres mulk (art. 1081), au paiement du noksan-i-arz (V. n° 86).

L'article 19, C. F. prévoit le cas où l'un des copossesseurs de forêts et de bois pernallik, c'est-à-dire composés de touffes de chêne-nain, en entreprendrait le défrichement sans l'assentiment de ses associés : ces derniers demeureraient copossesseurs des terrains défrichés sans avoir à participer aux dépenses faites pour l'avantage commun.

93. — *Partage des terres miri.* — Les règles générales applicables au partage des terres miri, sont contenues dans l'article 15, C. F.

« Lorsqu'une terre miri possédée par indivis par plusieurs personnes est susceptible de partage, c'est-à-dire lorsque chaque portion peut donner séparément autant de revenu que si elle continuait à faire partie de l'ensemble, et si le partage est demandé par l'un au moins des copossesseurs,

les parts seront formées en tenant compte de leur valeur et réparties par tirage au sort selon les prescriptions du droit religieux ou de toute autre manière équitable ; ce partage est fait en présence des intéressés ou de leurs représentants, et par les soins des autorités compétentes qui attribuent à chacun sa part. Si les terres sont reconnues n'être pas susceptibles de partage, elles devront rester dans l'indivision ; dans ce cas, on ne pourra pas recourir au partage de la jouissance (mouhaïa) ».

Il résulte de ce texte qu'une terre miri ne peut être partagée, même à l'amiable, que lorsqu'elle est reconnue susceptible de partage, c'est-à-dire lorsque le revenu de la terre ne sera pas diminué par suite de la division. L'intérêt du fisc prime ainsi la volonté des possesseurs

Pour empêcher que cette règle ne fût tournée, le législateur du Code foncier a retiré aux copossesseurs de terres miri dont les revenus pourraient être réduits par le partage, la faculté de recourir, à défaut de partage définitif, au partage de jouissance.

La défense des intérêts du fisc est assurée par les prescriptions des articles 15 et 17 ordonnant que le partage amiable ou judiciaire des terres miri ne soit fait qu'avec l'autorisation et la participation des autorités.

D'après l'article 17, l'inobservation de cette règle entraîne la nullité du partage.

Par ailleurs, les règles applicables au partage des terres miri ne diffèrent pas de celles concernant le partage des biens mulk. On remarquera, cependant, que l'article 15 prévoit que la répartition des lots pourra avoir lieu « selon les prescriptions de la loi religieuse ou de toute autre manière équitable ».

D'après l'article 17, C. F., les parties intéressées doivent être présentes ou représentées au partage. D'après l'article 18, les incapables peuvent être représentés au partage par leurs tuteurs.

Le partage des terres miri est, comme celui des biens mulk, annulable pour cause de lésion. C'est ce que l'on déduit des termes de l'article 15 disant que le partage doit être équitable.

QUATRIEME PARTIE

TRANSMISSION DES TERRES MULK ET MIRI

CHAPITRE PREMIER

Vente des immeubles mulk et transfert (firagh) des terres miri.

94. — La terre mulk étant seule possédée en pleine propriété peut seule faire l'objet d'une vente proprement dite ; mais le possesseur des terres miri peut également transférer à autrui ses droits de possession. On donne le nom de « firagh » que nous traduirons par transfert, à l'acte par lequel une personne cède à une autre, à titre gratuit ou onéreux, la possession d'une terre miri.

Bien que les commentateurs tures du Code foncier considèrent le régime des terres miri comme dérivé d'un contrat de location, ils ne peuvent que constater l'analogie complète existant entre la vente des biens mulk et le firagh des terres miri. Ali Haïder dit expressément (1) : « Le firagh est comparable au contrat de vente ; les conditions qui annulent ce dernier, annulent également le firagh. » Il y a donc lieu,

(1) Ali Haïd , p. 62.

en cas de silence du Code foncier sur le firagh, d'en compléter les dispositions par celles du Code civil relatives à la vente.

La vente des terres mulk est soumise aux règles générales applicables à la vente des biens de toutes sortes qui sont contenues dans le livre I du Code civil (art. 101-432) ; l'aliénation de ces terres à titre gratuit est réglée par le livre VII, art. 833 à 880, concernant les donations en général.

Le titre II du Code foncier (art. 36-53) est consacré au firagh des terres miri à titre onéreux ou gratuit.

En raison des étroites analogies qui rattachent le firagh des terres miri à la vente et à la donation des biens mulk, nous ne croyons pas devoir consacrer une partie spéciale du présent travail à l'aliénation des terres mulk qui d'ailleurs ne saurait guère être séparée de celle des biens meubles. Il nous a semblé préférable de traiter simultanément de l'aliénation des terres mulk et de celle des terres miri, en faisant ressortir, à propos des divers éléments des actes d'aliénation immobilière, les analogies et les différences existant entre la législation de ces deux sortes d'immeubles.

Qu'il s'agisse de transférer la pleine propriété ou la simple possession d'un immeuble, l'acte de vente ou de transfert comporte les mêmes éléments essentiels, accord des parties, détermination de la chose transférée et du prix.

95. — *Conclusion du contrat.* — La vente et le transfert, comme la donation elle-même, reposent sur des contrats qui s'effectuent par la seule entente des parties (idjab vé kaboul).

La libre volonté des parties est la condition première de tout contrat. Elle fait défaut si le contrat a été imposé à

l'une d'elles par la violence. Le contrat est alors réputé nul.

D'après l'article 1006 C. C., « la vente, l'achat, le louage, le transfert, la renonciation ou droit de choufa (voir chap. suivant.) sont réputés nuls s'il y a eu violence ; ils sortiront cependant leurs effets si leur auteur les ratifie après la cessation de la violence. Pour qu'il y ait violence il faut que que celui qui est l'auteur des menaces puisse les mettre à exécution (art. 1003) et que la personne menacée soit convaincue que la menace sera mise en exécution si elle n'exécute pas la chose demandée (art. 1004). Un acte n'est réputé extorqué par la violence que s'il a été accompli en présence de l'auteur de la violence ou d'une personne qui le représente (art. 105).

L'article 113 du C. F. dispose que « lorsque le transfert d'une terre miri aura été imposé par la violence par une personne susceptible d'inspirer de la crainte, le farigh (celui qui transfère), pourra en demander l'annulation en formulant une plainte pour contrainte (ikrah-davassi). Si, dans l'intervalle la terre a été transférée à d'autres, ou si elle est passée aux héritiers de l'acquéreur ou est retournée au fisc comme vacante, la réclamation peut être formulée contre le possesseur de la chose par le farigh ou par ses héritiers, l'action pour violence ne passe pas au fisc et la terre reste à ceux qui la possèdent.

De la capacité des parties

96. — *Vente des immeubles mulk.* — D'après l'article 361, C. C., « pour la validité de la vente, il faut que les parties soient saines d'esprit et capables de discernement ».

La vente est un des actes que les impubères capables de discernement (saghir-i-muméyis) peuvent valablement

accomplir avec l'assistance de leur tuteur (V. n° 47). L'incapacité du mineur incapable de discernement (ṣaghir-i-ghaïri mumeyis) est absolue et ne peut être suppléée par l'autorisation de son tuteur. Cependant la loi religieuse admet que les immeubles appartenant à des mineurs de cette catégorie peuvent toujours être vendus par leur tuteur naturel (véli) (1).

Lorsque le mineur incapable de discernement n'a pas de tuteur naturel, ses immeubles ne peuvent être vendus que dans les cas suivants dits « azar-i-chériyé » :

1° Le prix des immeubles est absolument nécessaire pour nourrir le pupille.

2° Les dettes de la personne dans la succession de laquelle le mineur recueille un immeuble ne peuvent être payées que sur le prix de l'immeuble.

3° Le *de cujus* a laissé un testament qui ne peut être exécuté qu'à la condition de vendre les immeubles appartenant au mineur.

4° Il se trouve un acheteur qui paie les immeubles au double de leur valeur.

5° Les impôts et charges de l'immeuble dépassent ses revenus.

6° L'immeuble est une maison qui menace ruine.

7° L'immeuble est possédé par indivis par plusieurs personnes et doit être partagé. La part du mineur perdrait ainsi de sa valeur.

8° L'immeuble a été saisi par une personne en état d'exer

(2) Halis Echreff, p. 334.

cer une violence contre laquelle le tuteur se trouve impuissant.

97. — *Transfert des terres miri.* — D'après l'article 50 du Code foncier, « le transfert des terres miri accompli par des impubères (saghir), des fous (medjnoun), ou des faibles d'esprit (ma'touh), n'est pas valable. Si le transfert a été accompli et si celui qui a cédé la terre meurt avant d'avoir atteint l'âge de puberté (bulough), ou avant sa guérison, la terre passe à ses héritiers et, à leur défaut, retourne au fisc qui la cède à nouveau contre le prix du tapou ».

Le Code foncier interdit ainsi le transfert des terres miri à toutes les catégories d'incapables et, contrairement à ce qui a lieu pour la vente des biens mulk, met l'impubère capable de discernement et l'imbécile sur le même pied que l'impubère incapable de discernement et le fou.

On doit admettre cependant que cet article ne contrevient pas aux dispositions du Code civil, en vertu desquelles le fou qui a des intervalles lucides jouit pendant ces intervalles de l'entière capacité de l'homme raisonnable (V. n° 48).

L'incapacité de l'impubère et des autres catégories d'incapables est absolue et ne peut être couverte par l'autorisation du tuteur.

Si le cédant vient à mourir avant la puberté ou la guérison, sa succession s'ouvre comme si le transfert n'avait pas eu lieu. A défaut d'héritiers, la terre retourne au fisc qui la cède à nouveau.

Si le cédant meurt après la puberté ou la guérison, ses héritiers auraient également, d'après Ali Haïder, le droit [illegible] pendant une période de dix ans

à dater du moment où l'incapacité a cessé d'exister. (1) Mais il faut observer, d'une part, que le Code foncier leur accorde ce droit seulement en cas de mort du cédant avant la cessation des motifs d'incapacité, et, de l'autre, que le cédant, en ne réclamant pas l'annulation du transfert, lorsqu'il s'est trouvé en état de le faire, a pu être considéré comme ayant renoncé lui-même à la restitution.

98. — Par exception aux règles ci-dessus, le tuteur peut aliéner les terres miri de son pupille dans les deux cas spécifiés par les articles 52 et 53 du Code foncier, savoir :

1° « Lorsque le fonds miri ne constitue que l'accessoire de constructions ou de plantations mulk dont la vente est permise par la loi religieuse » (art. 53).

2° « Lorsqu'il est démontré que des tchiftliks appartenant à des mineurs ne peuvent être administrés par les tuteurs que d'une façon onéreuse pour le pupille et que, les constructions et dépendances de la ferme ayant une certaine importance, il serait nuisible au pupille de les laisser se détériorer et diminuer de valeur et que, dans ces circonstances, la vente en serait prescrite par la loi religieuse, s'il est établi qu'en vendant séparément les constructions et les dépendances de la ferme on ferait un acte nuisible aux intérêts du mineur, il est permis de vendre le tout ensemble à son prix réel (2), après en avoir obtenu l'autorisation du tribunal religieux. Le transfert ayant été ainsi accompli, le mineur ne pourra pas après sa majorité, réclamer la restitu-

(1) Après l'expiration de ce délai, l'acquéreur jouissait du bénéfice de la prescription.

(2) Allusion à la règle qui permet la restitution *in integrum* des actes relatifs aux biens des mineurs en cas de lésion (gabu-i-falich), même lorsqu'il n'y a pas eu dol (V. n° 85).

tion de la ferme ou de ses dépendances. On procédera de même pour les terres des fous ou des faibles d'esprit » (art 52).

D'après cet article, la vente des terres miri appartenant à des mineurs n'était possible que lorsqu'il s'agissait de tchiftliks. Il faut entendre par là une ferme avec ses dépendances, constructions, outillage, bestiaux, etc., qui sont des biens mulk.

Cette aliénation n'était donc permise qu'aux conditions suivantes :

1° Que l'administration de la ferme ne pût être assurée autrement que d'une manière nuisible aux intérêts du pupille.

2° Que les dépendances fussent menacées de ruine et que l'on se trouvât ainsi à leur égard dans une des circonstances qui, d'après le droit religieux, justifient la vente des biens mulk des mineurs.

3° Que le tribunal religieux eût constaté et certifié dans un acte, dit « izn hudjeti » ou permis, qu'il serait nuisible aux intérêts du pupille de séparer les constructions et dé-incapables a été élargie par la loi sur le tapou du 8 Djemadi pable la seule possession de cette dernière.

La faculté de vendre des terres miri possédées par des incapables a été élargie par la lôi sur le tapou du 8 Djemadi ul akhir 1275 (1) qui autorise également le transfert des terres autres que des tchiftliks, lorsque la vente séparée d'une maison mulk qui s'y trouve, déprécierait considérablement la valeur du fonds (art. 38).

L'aliénation de la terre miri possédée par des mineurs doit être évitée autant que possible. L'article 31 de la loi du

(1) D. I, p. 200.

tapou décide que les tchiftliks des mineurs ne devront pas être aliénés s'il est possible de les louer moyennant un loyer d'un demi pour cent de la valeur réelle et si le locataire garantit l'exacte restitution du matériel d'exploitation et du bétail. Si la plus grande partie des dépendances immobilières ne comprennent que quelques bâtiments et greniers dont la ruine ne présente qu'une importance médiocre par rapport à la valeur des terrains, il y aura lieu de vendre les meubles sans retard et de louer les terrains pour quelque prix que ce soit (art. 32).

L'article 51 du Code foncier autorise le tuteur à acquérir des terres miri pour le compte du pupille, lorsque l'acquisition présente un avantage certain pour ce dernier.

99. — Les dispositions qu'une personne prendrait au cours d'une maladie mortelle à l'égard de ses biens mulk, sont, ainsi que nous l'avons dit plus haut (V. n° 50), soumises à divers cas d'annulation, et d'une manière générale, assimilées à des actes de dernière volonté.

La vente faite dans ces conditions à l'un des héritiers doit être ratifiée par les autres héritiers, à défaut de quoi l'annulation peut en être réclamée après la mort du vendeur (art. 393, C. C.).

La vente faite à une personne autre qu'un héritier est valable si le prix qui a été payé correspond à la valeur réelle de la chose. Mais si la chose a été vendue à un prix inférieur à sa valeur réelle, la vente n'est valable que si la diminution de prix ne dépasse pas la proportion de la fortune du défunt dont celui-ci pouvait disposer par legs (soit le tiers de sa fortune). Si la diminution de prix dépasse le tiers de l'héritage, les héritiers peuvent exiger le remboursement de la différence du prix, jusqu'à concurrence de ce

tiers, et, si l'acquéreur s'y refuse, obtenir la rescision de la vente (art. 394, C. C.).

Lorsque la personne qui a vendu au cours d'une maladie mortelle une chose au-dessous de sa valeur réelle laisse une succession obérée, les créanciers ont le droit de réclamer de l'acquéreur le paiement intégral de la valeur réelle, et, à défaut de ce paiement, la rescision de la vente (art. 395, C. C.).

La législation du Code foncier a soustrait le firagh des terres miri à ces causes de résolution.

Le transfert de la terre miri, accompli au cours d'une maladie mortelle, est valable s'il a été fait régulièrement avec l'assentiment des autorités (art. 120, C. F.), bien entendu à la condition qu'il ne soit pas vicié par d'autres causes. Ni les héritiers naturels, ni le fisc ne peuvent l'attaquer en alléguant que le cédant l'a accompli pendant la maladie dont il est mort.

100. — *Des mandataires.* — L'article 1459 du Code civil, autorise toute personne à donner à une autre le mandat de faire pour son compte un acte qu'elle a le droit d'accomplir elle-même. La vente des terres mulk et le firagh des terres miri peuvent donc être faits par des mandataires des deux parties. Le Code foncier ne contient, il est vrai, aucune prescription à cet égard, mais, d'une part, le Code civil est toujours applicable à défaut de dispositions spéciales, et de l'autre, l'article 43 du Code foncier prévoit le cas d'une aliénation immobilière accomplie par une personne n'ayant pas de droits sur la terre et non munie des pouvoirs du légitime possesseur :

« Si quelqu'un aliène sans en avoir reçu pouvoir la



terre d'un autre ou celle dont il n'est que copossesseur, et la transfère à un tiers, même avec l'assentiment des autorités, et si le légitime possesseur n'approuve pas le transfert, ce dernier peut réclamer, par l'entremise de l'autorité, la restitution de la terre par l'acquéreur » (art. 43).

Ainsi l'acceptation ultérieure du transfert a les mêmes conséquences que la remise des pouvoirs donnés au préalable.

Quant à la forme du mandat pour procéder à l'aliénation d'immeubles, elle a été réglée par un ordre du Verghi Emaneti, du 20 Djémadi-ul-akhir 1299, prescrivant que les pouvoirs nécessaires pour vendre ou acheter des immeubles ne seraient plus délivrés par devant les notaires, mais seulement par devant les tribunaux religieux.

De la réalisation de la vente et du transfert

101. — Dès que le contrat a été valablement conclu entre les parties, c'est-à-dire lorsqu'elles réunissent les conditions de capacité nécessaires et que l'accord s'est établi entre elles sur la détermination de la chose et du prix, la vente est définitivement conclue sans qu'aucune formalité spéciale soit exigible (art. 108 à 175, C. C.) et sans que la tradition de la chose vendue soit nécessaire (art. 262).

Ainsi, dès la conclusion du contrat, l'acheteur d'un immeuble peut le revendre sans en attendre la délivrance ; cependant la loi interdit de revendre une chose mobilière avant qu'elle ait été livrée (art. 253).

Notons qu'à la différence de ce qui a lieu pour la vente,

la délivrance de la chose est une condition essentielle du contrat de donation (art. 861).

La délivrance n'est pas une condition de la validité de la vente, mais après la conclusion du contrat et le paiement du prix, le vendeur est tenu de délivrer la chose (art. 262). Le mode dont la délivrance s'effectue varie suivant l'espèce de la chose vendue (art. 265). Dans la vente d'un terrain ou d'un champ, lorsque l'acheteur se trouve sur le fonds vendu ou qu'il peut l'apercevoir par quelque côté, la permission d'en prendre possession donnée par le vendeur vaut la délivrance (art. 266) ; s'agissant de la tradition d'un immeuble dont la porte a une serrure, tel qu'une maison ou une vigne, si l'acheteur et le vendeur se trouvent dans l'immeuble, il suffit que le vendeur dise « je vous le délivre » pour que la délivrance s'accomplisse (art. 270). En dehors des règles précédentes, la conclusion du contrat de vente et la transmission de la propriété immobilière n'étaient primitivement soumises à aucune condition de forme.

102. — Bien que la vente d'un immeuble mulk soit valablement effectuée par le seul contrat, les parties sont soumises par la loi du 28 Redjeb 1291 (1) à l'obligation de se munir de titres de propriété (senedi hakani), dont la délivrance est entourée de certaines formalités exigées tant pour la vente des terres mulk, que pour le transfert des terres miri.

Celui qui veut vendre une propriété mulk, dit l'article 11 de cette loi, doit, comme le possesseur de terres miri, se munir d'un Ilmouhaber, signé du Moukhtar et de l'Imam, et

(1) D. III, p. 447.

comparaître avec le vendeur devant la commission, en présence de laquelle l'acte d'enregistrement sera accompli ».

En vue d'assurer l'accomplissement de ces formalités, les moukhtars et les imams sont obligés de signaler aux agents du cadastre toutes les ventes d'immeubles qui parviennent à leur connaissance (1). Pour le même motif, il est interdit aux notaires de légaliser des contrats relatifs à des ventes d'immeubles (2).

103. — Le contrat de transfert (firagh) est valablement conclu par l'offre et l'acceptation dès que les parties réunissent les conditions de capacité nécessaire, et qu'elles sont tombées d'accord sur la détermination de la chose et du prix. Mais l'objet du transfert n'étant pas la propriété des parties, ce contrat ne peut avoir d'effets utiles, qu'après avoir obtenu l'assentiment de l'Etat, qui a conservé le domaine éminent du fonds. Le consentement des autorités est une condition indispensable à la réalisation du transfert.

C'est ainsi que le transfert des terres miri s'est trouvé lié à des conditions de forme qui sont actuellement déterminées par la loi sur le tapou du 9 Djemadi-ul-akhir 1275 (3).

Celui qui veut transférer sa terre miri doit se munir d'un certificat (ilmouhaber) signé de l'imam et du moukhtar de son quartier ou de sa commune, constatant qu'il est bien possesseur de la terre, et indiquant le prix du trans-

---

(1) Circulaire du ministre du cadastre du 17 août 1304, *Mouharrerat-i-oumoumié*, 1305-7, p. 356.

(2) Circulaire du même ministère du 18 Choubat 1307, M. O., 1308-10, p. 124.

(3) D. I. p. 200.

fert, la situation, les limites et l'étendue de l'immeuble à transférer. Pour les étrangers, ces certificats sont, selon l'usage, délivrés par les consuls dont ils relèvent. L'Ilmouhaber est présenté à une commission composée du hakim, des agents du cadastre, de l'enregistrement (tahrirat) et de l'evkaf et d'un membre du conseil municipal. En présence de cette commission, le cédant (farigh) déclare qu'il a transféré l'immeuble (firagh-etdim), l'acquéreur (mefroug-ouleh), qu'il l'a acheté (kaboul-etdim). Cet acte s'appelle takrir. Après son accomplissement, la mention en est inscrite sur les livres fonciers et l'acquéreur reçoit tout d'abord un titre provisoire (mouvkkat ilmouhaber). Ce livre est délivré par le bureau du cadastre, dans la circonscription duquel a eu lieu le transfert. Il est ultérieurement remplacé par un titre définitif (sened-i-hakani), délivré après vérification des registres qui lui sont envoyés mensuellement et inscription du transfert sur les livres fonciers. Les titres provisoires ont la même valeur juridique que ces titres définitifs (1).

104. — L'article 36 du Code foncier détermine les conséquences de l'inobservation par les parties, des formalités par lesquelles se manifeste la participation de l'Etat au transfert des terres miri.

« Tout possesseur d'une terre miri peut, avec l'autorisation des autorités, la transférer à qui il veut, à titre gratuit ou pour un prix convenu. Le transfert accompli, sans l'autorisation et la participation des autorités, est nul. La validité du droit de possession de l'acquéreur demeure

(1) Circulaire du ministère du cadastre du 19 Techrin-i-ewel 1304, *Mouharrerat-i-oumoumié*, 1305-7, p. 371.

subordonnée à l'assentiment des autorités ; ainsi, s'il vient à mourir sans que l'assentiment ait été accordé, celui qui a transféré la terre (farigh) peut en reprendre la possession. Si ce dernier meurt en laissant des héritiers qualifiés pour recueillir la succession des terres miri, ceux-ci héritent du fonds. S'il n'y a pas d'héritiers aptes à recueillir cette succession, la terre est transférée de nouveau contre la valeur du tapou. L'acquéreur (mefroug ounleh) reprendra le prix d'achat sur la succession du cédant (farigh). »

Il n'est pas nécessaire que l'assentiment des autorités soit donné au moment de la conclusion du contrat. Le contrat doit même, en règle générale, être antérieur, ainsi que cela résulte de la forme même de l'acte de takrir que les parties effectuent en prononçant les formules : « j'ai transféré », « j'ai acquis » (firagh etdim, teferrough etdim). Mais tant que l'assentiment des autorités n'a pas été recueilli, le contrat peut être annulé par chacune des parties, car il ne devient irrévocable que par l'octroi de cet assentiment. Il en résulte que si l'une des parties vient à mourir dans l'intervalle, le contrat devient de plein droit nul et non avenu et la succession s'ouvre, comme s'il n'avait jamais été conclu ; la terre passe donc aux héritiers du farigh, et s'il n'en existe pas, elle fait retour au fisc comme mahloul ; quant à l'acquéreur, il ne lui reste qu'une créance sur la succession pour le montant du prix qu'il a payé (bedel-i-firagh).

Par contre, le transfert est considéré comme réalisé et la possession comme transférée par l'accomplissement du takrir en présence des autorités, sans qu'il y ait à tenir compte du fait que le titre n'a pas été encore délivré à l'acquéreur.



Ainsi, dès ce moment, si le farigh vient à mourir sans laisser d'héritiers, la terre ne peut plus être considérée comme mahloul (art. 37, C. F.), et le farigh ne peut plus céder la terre à un autre (art. 40). De son côté, l'acquéreur (mefrough ounleh) ne peut plus se dégager du firagh, qu'il ait été accompli à titre onéreux ou gratuit (art. 39 C. F.). Cette dernière disposition exclut du transfert gratuit des terres miri la faculté de révocation admise par le Code civil pour les donations de biens mulk (art. 862).

L'assentiment des autorités ne constitue qu'une pure formalité. Il ne peut être refusé sans motif.

La nationalité étrangère de l'acquéreur constituait un motif de cet ordre avant l'application de la loi du 7 Sefer 1284 aux ressortissants des diverses puissances ; l'autorisation est encore aujourd'hui refusée aux sujets monténégrins et roumains qui ne bénéficient pas de la loi ci-dessus.

L'échange (moubadélé) des terres miri est soumis aux mêmes règles que le transfert (art. 36).

Du prix

105. — D'après l'article 237 du Code civil, le prix de vente doit avoir été déterminé au moment de la conclusion du contrat, à défaut de quoi, la vente est « facid » c'est-à-dire, conformément à la définition de l'article 109, C. C., « annulable comme étant valable dans ses principes, mais nulle, à raison de ses modalités » ; elle est alors susceptible d'être annulée à la demande d'une des parties.

Dans la vente au comptant, le vendeur a le droit de retenir la chose vendue jusqu'à ce que l'acheteur en paie intégralement le prix (278) ; le droit de rétention ne se

perd pas, alors même que l'acheteur donne un gage ou fournit une caution (280), mais le vendeur qui délivre la chose vendue avant d'en avoir reçu le prix est déchu de son droit de rétention ; en conséquence, il ne pourrait réclamer la restitution de la chose pour la détenir jusqu'au payement du prix (281). Dans la vente à crédit, le vendeur n'a pas le droit de retenir la chose vendue, mais doit en faire immédiatement délivrance à l'acheteur et attendre l'échéance du terme pour en toucher le prix (283). Le vendeur, qui après avoir stipulé la vente au comptant, accorde un délai à l'acheteur, pour le paiement du prix, déchoit de son droit de rétention et est tenu de délivrer immédiatement la chose pour n'en recevoir le prix qu'à l'échéance du terme.

Les parties contractantes peuvent valablement convenir d'un terme pour le paiement du prix avec la condition que, faute de paiement au terme convenu, la vente sera résiliée (khiyar-i-nakd) (313). Dans une vente de cette nature, le contrat devient nul (315), en cas de décès de l'acheteur avant le paiement.

106. — Lorsqu'il est fait mention d'un prix convenu pour le transfert d'une terre miri (bedel-i-firagh) la somme doit être déterminée ; le défaut de détermination rendrait le contrat annulable. S'il n'est pas mentionné de prix, le contrat n'est pas susceptible d'annulation, mais le transfert est alors considéré comme gratuit (medjanen). L'article 38, C. F. décide que lorsqu'un acte de transfert aura été effectué à titre gratuit ou sans spécification du prix (medjanen), ni le farigh, ni ses héritiers ne pourront réclamer ultérieurement le paiement d'une somme quelconque.

107. — Le même article admettait, dans son texte primitif

l'annulation du contrat de transfert pour cause de non paiement du prix convenu. Cette disposition a été abolie par une lettre vizirielle du 7 Redjeb 1295 (1) qui l'a remplacée par le texte suivant : « Si le mefrough ounleh (acquéreur), après avoir accompli le firagh, en présence des autorités, moyennant un prix déterminé, ne paie pas ce prix, le farigh ou ses héritiers peuvent en poursuivre le paiement de l'acquéreur lui-même ou de ses héritiers ».

Il n'y a pas lieu d'entendre ici par héritiers, seulement ceux qui ont droit à la succession des terres miri, mais tous les héritiers reconnus par la loi religieuse comme aptes à succéder aux meubles et biens mulk, car il ne s'agit pas de la succession d'une terre mais de celle d'une créance. Chacun des héritiers de l'acquéreur est responsable vis-à-vis du farigh à proportion de la part à recueillir. Si la succession ne suffit pas à le désintéresser, le farigh n'a pas d'autres droits à exercer que les autres créanciers.

De la chose vendue ou transférée

108. — D'après l'article 200 du Code civil, la chose qui fait l'objet d'une vente doit être connue de l'acheteur. D'après l'article 201, il en prend connaissance lorsqu'on lui en a désigné les caractères distinctifs, par exemple, les limites, s'il s'agit d'un immeuble.

Un immeuble vendu, soit à raison d'un prix fixé par arpent (dunum), soit pour un prix déterminé pour la totalité, doit être traité comme les choses dites mevzroun ou vendues

(1) Citée par Halis Echref, p. 287 et étendue par un masbata de la commission du Medjellé de l'année 1296 aux vakoufs à double redevance.

au poids, mais qui ne sont pas susceptibles d'être partagées (art. 226 et 134, C. C.).

Lorsqu'en vendant une chose de cette espèce, on en a indiqué le poids total et fixé le prix global, si le poids total est reconnu moindre que celui qui a été indiqué, l'acheteur a la faculté de résilier le contrat, mais s'il ne le fait pas, il doit payer le prix convenu. Si l'on constate au contraire que le poids est supérieur à celui qui avait été indiqué, la chose vendue appartient à l'acheteur avec son surplus, sans que le vendeur ait aucun droit de résiliation (art. 224, C. C.).

Si, au contraire, le poids total étant indiqué dans le contrat, on a fixé un prix par unité et que l'on constate une différence en plus ou en moins entre le poids indiqué et le poids réel, l'acheteur peut, ou résilier le contrat, ou payer le prix, tel qu'il résulte du nombre des unités (art. 225, C. C.).

D'après l'article 226 du Code civil, ces principes sont applicables aux ventes d'immeubles. Ainsi supposons :

1° Qu'un terrain donné comme ayant une contenance de 100 arpents soit vendu pour un prix de 1000 piastres, sans que l'on ait expressément fixé un prix par arpent. L'acheteur aura le choix, conformément aux dispositions ci-dessus, de résilier le contrat ou de payer le prix convenu de 1000 piastres. Si le terrain a, par contre, une étendue de plus de 100 arpents, le surplus appartient à l'acheteur et le vendeur n'a aucun droit de résiliation.

2° Qu'un terrain indiqué comme ayant une contenance de 100 arpents ait été vendu à raison de 100 piastres l'arpent alors que sa contenance réelle est de 95 ou de 105 arpents ; l'acheteur pourra se retirer ou devra payer les 95

ou les 105 arpents ; le vendeur n'a aucun droit de résiliation.

109. — L'article 47 du Code foncier vise également la fixation du prix, en raison de l'étendue ou sur la désignation des limites. « Lorsque la terre miri est cédée pour un prix fixé par dunum ou zira, leur nombre seul doit être pris en considération. Mais si la terre a été cédée sur la désignation des limites, on ne devra tenir compte que de celles-ci, que la contenance ait été ou non indiquée. Si, par exemple, en cédant un terrain dont on aura fixé les limites, on l'a indiqué comme ayant une contenance de 25 dunums et qu'il en mesure en réalité 32, celui qui en fait la cession (farigh) ne peut réclamer ni la restitution des 7 dunums en plus, ni une augmentation de prix. Si le terrain ne mesure que 18 dunums, l'acquéreur (mefrough ounleh) ne peut pas davantage prétendre à une diminution de prix. Les mêmes règles s'appliquent aux héritiers des deux parties ».

Le Code foncier envisage ainsi deux cas : 1° celui où le prix du transfert aura été convenu par unité de surface : l'article 47 spécifie seulement que la superficie seule sera prise en considération. Il semble que cette disposition doive être complétée, dans les cas douteux, par les dispositions rapportées ci-dessus, en ce qui concerne la vente des terres mulk.

2° Le cas où les limites de la terre miri transférée ont été déterminées au moment du transfert. Le prix convenu devra toujours être intégralement payé, que la superficie présumée ait été ou non mentionnée dans l'acte du transfert.

110. — *De la lésion*. — D'après l'article 356, C. C. la vente est annulable lorsque, par suite de dol (tagrir), il a

été payé à un prix différant dans une mesure importante de la valeur réelle de la chose achetée et qu'il y a, pour une des parties, lésion considérable (gabn-i-fahich). Le gabn-i-fahich se produit lorsque le prix diffère, pour les marchandises ordinaires, d'un vingtième, pour les animaux, d'un dixième, pour les immeubles, d'un cinquième de la valeur réelle. La vente d'un immeuble mulk peut donc être annulée lorsque, par suite de dol, il a été fixé un prix inférieur ou supérieur d'un cinquième de la valeur réelle.

D'après l'article 358, C. C., le droit de rescision pour cause de lésion ne passe pas aux héritiers de la partie lésée.

111. — Ces dispositons ont été étendues au firagh des terres miri par l'article 119 du Code foncier : « Les actions pour dol (tagrir) et lésion (gabn-i-fahich), entre le cédant et l'acheteur de terres miri, seront reçues en justice ; après le décès du vendeur, les actions intentées par ses héritiers ne seront pas reçues et la terre pourra être déclarée vacante à la demande du fisc ».

Il y a lieu d'observer que le Code foncier ne mentionne ici l'extinction de l'action pour dol qu'à la suite de la mort du vendeur ; il en est de même à l'égard de l'acheteur, ainsi qu'on peut conclure par voie d'analogie et par application des termes de l'article 358 du Medjellé.

Dans le cas prévu par l'article 119 du Code foncier, le fisc est considéré comme héritier du vendeur décédé sans autres héritiers, et qui aurait eu la faculté de demander la rescision pour cause de lésion.

112. — L'article 356 du Code civil dit que la lésion pourra être invoquée indépendamment de la condition de dol pour les biens des mineurs, ceux des vakouf et ceux

de l'Etat (terres miri). Cette disposition, dans son application aux terres miri, ne vise que le cas où des mineurs se trouveraient lésés et celui où le fisc, ayant cédé une terre contre tapou, le prix payé serait inférieur d'un cinquième à la valeur réelle ; elle ne saurait évidemment être comprise comme étendant à tous les possesseurs de terres miri les règles édictées uniquement pour la protection des intérêts des mineurs, des vakouf et du fisc.

Des dépendances

113. — D'après l'article 231 du Code civil, toute partie de la chose vendue qui ne peut en être séparée, doit être considérée comme vendue en même temps, même si elle n'est pas mentionnée dans l'acte de vente. D'après l'article 232, on considère comme vendues, en même temps que la chose principale, toutes les dépendances qui lui sont intimement liées. C'est la coutume locale qui décide, conformément à l'article 230 quelles sont les choses comprises sans désignation spéciale dans l'acte de vente.

Les récoltes en terre et les fruits des arbres ne sont pas des dépendances du sol (V. n°s 59 et 60).

Il va de soi que le vendeur peut, par une convention spéciale, céder à l'acheteur les récoltes et les fruits, mais s'il ne l'a pas fait, il est tenu au moment où il délivre le sol, d'en retirer tout ce qui lui appartient. Telle est la portée des articles suivants du Code civil : « A la délivrance d'un champ couvert de sa récolte, le vendeur est tenu d'en débarrasser le champ en y faisant paître des animaux ou en le faisant moissonner (art. 267). En effectuant la délivrance d'un arbre fruitier, le vendeur est tenu de le débarrasser préalablement de ses fruits (art. 268) ».



D'autre part, l'article 236 décide que « les fruits produits par la chose vendue depuis la vente et avant la délivrance, appartiennent à l'acheteur ». C'est là une conséquence du principe mentionné plus haut (n° 101), en vertu duquel la chose vendue est considérée comme appartenant à l'acheteur depuis le moment de la vente.

114. — Ces dispositions ne s'appliquent aux terres miri qu'avec certaines restrictions. Les arbres qui se trouvent sur une terre miri, n'en constituent une dépendance que lorsqu'ils ont poussé naturellement. Les arbres plantés de main d'homme et qui sont l'objet d'un droit de propriété mulk sont considérés comme une chose distincte du sol (V. n°s 74 à 77). C'est ce que constate l'article 48 du Code foncier : « Les arbres venus naturellement sur la terre miri sont compris dans le transfert de la terre dont ils sont la dépendance, mais lorsque celui qui transfère a fait connaître que les arbres lui appartiennent comme mulk, l'acquéreur ne pourra pas les revendiquer ».

Ainsi l'acquéreur d'une terre miri, s'il est avisé que les arbres situés sur la terre sont un bien mulk, n'en peut faire l'acquisition qu'en les comprenant spécialement dans l'acte d'achat.

Les mêmes dispositions sont applicables aux constructions mulk se trouvant sur une terre miri.

De la vente et du transfert conditionnels

115. — L'article 83 du Code civil admet que le contrat de vente peut être conclu sous des conditions admises par la loi. L'article 114 du Code foncier se réfère au même principe en disant : « Le firagh des terres miri ne peut

être soumis à d'autres conditions qu'à celles admises par la loi religieuse »

A titre d'exemple, il vise spécialement le cas où l'acquéreur s'obligerait à nourrir le cédant jusqu'à la fin de ses jours et mentionne cette condition comme inacceptable, la loi religieuse ne l'admettant pas. Cette dernière disposition a été abolie par un iradé du 18 Sefer 1036 (12 Techrin-i-ewel 1304 (1) et remplacée par les règles suivantes :

Le transfert effectué par le cédant à la condition qu'il sera nourri jusqu'à la fin de ses jours par l'acquéreur est valable et cette condition est admissible. Le cédant ne peut réclamer, dans la suite, la restitution de l'immeuble, mais s'il soutient que l'acquéreur n'observe pas l'obligation de le nourrir, la question est soumise à des experts et si sa réclamation est reconnue exacte, l'immeuble lui est remis. Si l'acquéreur meurt avant le cédant, les héritiers du premier demeurent soumis à l'obligation de fournir des aliments et, dans le cas où ils ne l'accomplissent pas, de restituer l'immeuble. S'il n'y a pas d'héritiers, l'immeuble fait retour au cédant. Tant que le cédant est vivant, ni l'acquéreur ni ses héritiers ne peuvent disposer de l'immeuble.

La condition de fournir des aliments doit être mentionnée dans le titre, si elle ne l'est pas, le cédant ne pourra s'en prévaloir pour réclamer la restitution de l'immeuble.

116. — On admet entre les sujets ottomans non musulmans la transmission des biens mulk, miri ou vakouf à titre de dot, sous la condition résolutive que, dans le cas de dissolution du mariage, par suite de mort ou de divorce

(1) Cité dans le *Djeridé-i-mehakim*, n° 469.

le bien fera retour au propriétaire ou au possesseur qui l'a cédé. La cession, à titre de dot, doit être mentionnée dans le titre (1) ; à défaut de cette mention, l'immeuble ne pourrait plus être réclamé par le cédant.

Celui qui veut procéder à la cession d'immeubles, à titre de dot, doit présenter au bureau du cadastre une requête formulée en forme d'ilmouhaber par l'autorité religieuse dont il relève, en même temps qu'une expédition en langue turque de l'acte de mariage, certifiée par l'autorité religieuse (2).

Le mari n'a pas le droit d'aliéner l'immeuble dotal (3).

La cession d'immeubles, à titre de dot, est inconnue tant des lois religieuses musulmanes que de la législation civile ottomane. La faculté d'y recourir en a été donnée aux sujets non musulmans de la Porte comme une conséquence des institutions abandonnant à leur autorité religieuse le règlement de toutes les questions relatives au mariage et à titre de confirmation de leurs coutumes.

Il n'y a pas de doute que les étrangers puissent faire usage de la même faculté de cession conditionnelle d'un immeuble à titre de dot, puisqu'ils jouissent des mêmes droits immobiliers que les sujets ottomans. Il semble que l'ilmouhaber de l'autorité religieuse puisse être suppléé par des certificats émanant de leurs consulats.

Lorsque, par suite de survenance de la condition réso-

---

(1) Circulaire du ministère du cadastre du 29 Zilkadé 1360, *Mouharrerat-i-oumoumié*, 1305-7, p. 419.

(2) Circulaire du ministère du cadastre du 29 mars 1309 (*Mouharrerat-i-oumoumié*, 1308-10, p. 168).

(3) D. I, p. 433.

lutive (cessation de la fourniture des aliments ou dissolution du mariage), un immeuble cédé conditionnellement fait retour au cédant, les frais de transfert ne doivent pas être perçus à nouveau (1).

---

(1) Circulaire du ministère du cadastre du 11 Sefer 1307 (*Mouharrerat-i-oumoumié,* 1305-7, p. 433).



CHAPITRE II

Droit de choufa et de quasi-choufa.

---

117. — Le droit de choufa consiste dans la faculté appartenant à une personne, en sa qualité de propriétaire d'un immeuble mulk, de revendiquer un autre immeuble de la même catégorie qui a été vendu, en prenant à son compte les conditions de la vente (Moulteka, II, p. 179, sqq. C. C., articles 950 et 1017). Un propriétaire mulk ne peut exercer ce droit sur un fonds miri ou vakouf et, réciproquement, le possesseur d'un fonds miri ou vakouf ne peut pas le réclamer à l'égard d'une propriété mulk (C. C., art. 1017 et 1018).

Celui à qui appartient ce droit s'appelle chéfi (art. 952, C. C.) ; l'immeuble qui en fait l'objet, méchfou (art. 952), l'immeuble à la propriété duquel ce droit est attaché, méchfou-ounbih (art. 953).

Le droit de choufa ne trouve place qu'en cas de vente, il ne peut pas s'exercer en cas d'acquisition par donation ou succession, que cette dernière soit testamentaire ou ab intestat (art. 1029).

118. — L'article 1008 énumère les causes suivantes, comme donnant naissance au droit de choufa :

1° Copropriété de l'immeuble vendu. Le copropriétaire (chérik) a le droit de s'approprier la part de ses associés

lorsque ceux-ci la mettent en vente. C'est le *retractus ex jure condominii* du droit romain.

2° Copropriété de servitudes ou de droits sur un bien mulk, tels que le droit de puiser de l'eau (hakk-i-churb-i-khass) ou droit de passage (hakk-i-tarik-i-khass). Le propriétaire d'une semblable servitude s'appelle « khalit ». Si par exemple, à plusieurs jardins, est attaché en commun, le droit de puiser de l'eau dans un cours d'eau privé, les propriétaires des jardins auront, à titre de khalit, le droit de choufa sur chacun d'eux, sans qu'il y ait à distinguer si ces jardins sont ou non limitrophes.

3° Voisinage immédiat *(retractus ex jure vicinatus)*. Les propriétaires des divers étages d'une maison sont, d'après l'article 1011 du Code civil des voisins immédiats et c'est à ce titre et non comme copropriétaires de la maison qu'ils pourront exercer le droit de choufa. Par contre, les propriétaires de deux maisons ayant un mur mitoyen sont considérés comme copropriétaires et non comme voisins. Si le mur n'est pas mitoyen, mais que l'un des propriétaires ait le droit d'appuyer des poutres sur le mur de l'autre *(servitus igni immitendi)*, le droit de choufa ne s'exercera qu'en raison du voisinage (art. 1012). D'après le Moulteka (1) lorsque deux maisons attenantes ont, en commun, leur entrée dans un même chemin privé, leurs propriétaires doivent être considérés comme khalits, c'est-à-dire comme possédant une servitude sur un même fonds.

119. — Le droit de choufa s'exerce dans l'ordre ci-dessus, c'est-à-dire qu'il peut être revendiqué en premier lieu par le copropriétaire de l'immeuble, puis par celui qui possède

(1) Moulteka, II, p. 179.

une servitude sur un même fonds, enfin par le voisin immédiat.

Plusieurs personnes ayant le droit de choufa au même titre peuvent exercer le droit par parts égales. Si, par exemple, un immeuble est la copropriété de trois personnes dont la première en possède la moitié et les deux autres chacune un quart, et que celle qui a un quart vende sa part, les deux autres pourront réclamer la choufa, chacune sur une moitié de la part vendue, et non à proportion de deux tiers pour l'une et d'un tiers pour l'autre (art. 1013, C. C.).

Les khalits, fondant leur revendication sur le droit de puiser de l'eau, seront préférés à ceux qui invoqueraient le droit de passage (art. 1016).

Le droit de choufa se perd par l'approbation donnée à l'acte de vente d'une manière expresse (sarahaten) ou tacite (delaleten), c'est-à-dire par toute parole ou action dont on peut conclure que l'ayant droit a renoncé à exercer la choufa (art. 1024).

Le prix de vente doit être une somme fixe (art. 1025).

120. — Les formes dans lesquelles s'exerce le droit de choufa sont les suivantes :

1° Le « taleb-i-mouvassébé » ou avertissement. Le chéfi, dès qu'il a connaissance de la vente annonce son intention d'exercer son droit de choufa (art. 1028).

2° Le « taleb-i-takrir ve ichhad », ou avertissement en présence de témoins. Le chéfi dit en présence de témoins, soit, en parlant du fonds, « un tel a acheté ce fonds », soit, en parlant à l'acheteur « tu as acheté ce fonds », soit, en parlant au vendeur, si le fonds est encore en sa possession, « tu as vendu ce fonds », et il conclut dans les trois cas en disant :

« je me déclare chéfi et j'avais déja annoncé mon droit de choufa, je le fais encore valoir en ce moment, soyez-en témoins » (art. 1030).

3° Le « taleb-i-khoussoumet », ou procès devant le juge (art. 1031).

Si le chéfi a tardé à effectuer le taleb-i-mouvassébé c'est-à-dire si, ayant eu connaissance de la vente, il a visiblement et intentionnellement négligé de notifier son droit, il est dépouillé de la faculté de l'exercer (art. 1032) ; il en est de même si le taleb-i-mouvassébé ayant été fait en temps voulu, le taleb-i-takrir vé ichhad n'est pas accompli dans les délais (art. 1033). Ces deux actes ayant été accomplis, le droit de choufa peut encore se perdre si le taleb-i-khoussoumet n'est pas entrepris dans le délai d'un mois. Mais ce délai ne commence à courir que lorsque le chéfi n'est pas empêché par une excuse valable (azar-i-chériyé) (V. n° 140), telle que l'absence, d'exercer le taleb-i-khoussoumet (art. 1034). Cependant, si le droit de choufa appartient à un incapable, il doit être exercé par un tuteur. Si ce dernier néglige de l'exercer pendant le délai légal, le pupille ne peut plus le revendiquer lorsque son incapacité vient à cesser (art. 1035).

Du droit de quasi-choufa sur les terres miri

121. — Comme nous l'avons vu, le Code civil exclut les terres miri de l'exercice du droit de choufa. L'article 46 du Code foncier reproduit ce principe dans les termes suivants : « Le droit de choufa applicable aux terres mulk ne l'est pas aux terres miri et vakouf, c'est-à-dire que, si quelqu'un a aliéné pour un certain prix un terrain lui ap-

partenant, son voisin ne peut pas le réclamer en disant : « je le prends pour le même prix ».

Le droit de choufa n'est pas applicable non plus aux bâtiments mulk se trouvant sur une terre miri, car ces bâtiments sont considérés en droit comme des meubles (art. 1019, C. C.). Il existe cependant à l'égard des terres miri un droit analogue appelé par les commentateurs du Code foncier, droit de préférence (hakk-i-rudjhan) et que nous croyons pouvoir désigner sous le nom de droit de quasi-choufa.

Les articles 41 et 42 du Code foncier attribuent aux copossesseurs de terres miri des droits semblables à ceux des copropriétaires de terres mulk. Le droit accordé par les articles 44 et 49 aux propriétaires de plantations ou de constructions mulk se trouvant sur une terre miri, de réclamer pour eux le fonds, lorsqu'il est mis en vente, provient de la même origine. Enfin l'article 45 institue, à l'égard des terres miri, un droit de retrait qui n'existe pas pour les terres mulk, celui des habitants du même village. Le droit de choufa du voisin est donc, suivant l'article 46 du Code foncier, le seul qui ne trouve pas son correspondant dans les droits de quasi-choufa admis par le Code foncier.

122. — I. *Droit de quasi-choufa du copossesseur.* Ce droit est fondé sur l'article 41 du Code foncier qui est ainsi conçu : « Celui qui est à l'égard d'une terre miri, chérik ou khalit, ne peut céder sa part à un tiers gratuitement ou contre paiement, qu'avec l'autorisation de ses copossesseurs (chérik), ou avec celle des khalit, s'il en existe (1). Si la ces-

(1) V. p. 134. Il y a lieu d'observer que le Code foncier n'établit aucune préférence entre les « chériks » et les « khalits ».

sion a eu lieu sans l'autorisation de ces derniers, le chérik ou khalit peut, pendant cinq ans, réclamer de l'acquéreur (mefrough-ounleh) la restitution de la terre, en lui payant la valeur de la terre, au moment de la demande. Le droit de réclamer la terre s'éteint à l'expiration du délai fixé, même si celui à qui il appartenait, a été empêché de l'exercer par des circonstances telles que la minorité, la folie ou l'absence. Mais, si l'intéressé a donné son assentiment au transfert ou si, des offres de cession lui ayant été faites, il les a repoussées, il ne peut plus faire valoir ultérieurement aucune revendication sur le fonds ».

Cet article a été complété par une disposition additionnelle en date du 19 Chaban 1291 (18 juillet, 1290) (1), en opposition complète avec les dispositions de l'article 1038 du Code civil, d'après lequel le droit de choufa n'est pas transmissible par héritage : « Le droit de réclamer la part aliénée appartient, pendant le délai de cinq ans, aux héritiers de celui qui pouvait faire valoir cette revendication, et ils peuvent l'exercer, tant vis-à-vis de l'acquéreur (mefroug-ounleh) qu'à l'encontre de ses héritiers ».

Le transfert accompli sans l'assentiment du chérik ou du khalit est valable en ce sens, qu'il ne peut être attaqué par nulle autre personne que par celle pouvant exercer le droit de retrait, mais à l'égard de celle-ci, il demeure « mevkouf », pendant une période qui est, pour les terres miri, de cinq ans, dix ans ou un an. Cette période écoulée, le transfert devient définitif « sahih vé katt'i ».

Celui qui exerce le droït de quasi-choufa du Code foncier n'a pas, comme pour la choufa des immeubles mulk, à

(1) D. III, p. 457.

se substituer à l'acquéreur pour en assumer les obligations ; il doit seulement, sans avoir égard au contrat, payer la valeur réelle de la terre, au moment où il fait valoir sa revendication. C'est ainsi que le droit de quasi-choufa des terres miri, peut être exercé, même en cas de cession gratuite, tandis que la choufa des terres mulk ne peut avoir lieu qu'en cas de vente.

Il n'y a pas de forme prescrite pour l'exercice du droit de quasi-choufa. Pourvu que le délai ne soit pas écoulé, l'intéressé peut faire valoir sa revendication sous toute forme légale.

Le droit de quasi-choufa du chérik ou du khalit s'éteint par l'approbation donnée au transfert, par la renonciation faite sous une forme quelconque, ou par le silence pendant une période de cinq ans. Dans ce dernier cas, aucun des motifs de restitution du droit religieux (minorité, folie, absence) n'interrompt la prescription extinctive du droit de quasi-choufa.

Par contre, la quasi-choufa n'est pas éteinte par la mort des intéressés, elle passe activement et passivement aux héritiers des premiers intéressés, après la mort desquels le délai commencé continue à courir.

Ce droit étant réel et attaché, dans ce cas, à la possession de la terre miri, on doit entendre ici par héritiers, ceux qui sont qualifiés pour succéder à la terre miri. Si ce droit n'est réclamé que par un seul héritier, il ne s'applique pas seulement à une part proportionnée à celle qui lui revient dans l'héritage, mais à la totalité de l'immeuble qui fait l'objet du droit de quasi-choufa.

123. — L'article 41 ne vise que le cas où un seul chérik ou khalit fait valoir son droit de quasi-choufa ; celui où il s'en

présente plusieurs (1) est réglé par l'article 42 : « Lorsqu'une terre miri appartient en commun à trois ou à plus de trois possesseurs et que l'un d'eux cède sa part à une personne étrangère à la communauté, tous les autres copossesseurs ont en commun un droit de retrait sur la part aliénée, sans que l'un d'eux puisse être préféré aux autres. Il en est de même si l'un des copossesseurs cède sa part à l'un des autres. Les dispositions de l'article 41 sont aussi applicables dans ce cas ».

Le droit de quasi-choufa des copossesseurs peut donc être exercé aussi bien lorsque la terre est cédée à l'un d'eux que lorsqu'elle l'est à une personne étrangère à la communauté. Si l'un des ayants droit à la quasi-choufa renonce à s'en prévaloir, les autres peuvent la réclamer pour des parts égales. Un des copossesseurs ne peut y renoncer en faveur d'un autre. Si, par exemple, A, B, C, D sont copossesseurs d'une terre, à raison d'un quart pour chacun, et que A cède sa part, B, C et D peuvent réclamer chacun un tiers de ce quart ; si B renonce à son droit de quasi-choufa, C et D peuvent réclamer chacun la moitié de ce quart. B n'aurait pas pu renoncer à son droit en faveur de C ou de D.

L'importance de la part de chacun des copossesseurs n'a aucune influence sur l'exercice du droit de retrait. Si A possédait un quart, B une moitié, C et D chacun un huitième, B, C et D exerceraient, à parts égales, le droit de quasi-choufa sur le quart que A viendrait à aliéner.

(1) Bien que l'art. 42 ne parle expressément que du chérik, nous pensons que, par analogie et à raison du dernier paragraphe de cet article qui renvoie à l'art. 41, il y a lieu de le considérer comme également applicable au khalit.

124. — II. *Droit de quasi-choufa du propriétaire d'installations mulk se trouvant sur une terre miri.* — La choufa proprement dite, en donnant un droit de préférence au copossesseur, au khalit, ou au voisin, a pour but de faciliter l'exploitation de la terre, en tant qu'elle peut être entravée par l'extrême division du sol ou des droits y afférents. Pour la terre miri dont le domaine éminent appartient à l'Etat, ce dernier a un intérêt direct à en accroître le rendement.

Tel est le but de l'institution du droit de quasi-choufa, dans le cas présent. Lorsque la terre appartient à une personne autre que le propriétaire des installations qui s'y trouvent, une pareille circonstance n'est guère de nature à en favoriser l'exploitation. C'est pourquoi le possesseur de la terre miri sur laquelle se trouvent des installations mulk doit, lorsqu'il veut aliéner son fonds, préférer à un autre acquéreur le propriétaire des installations, et d'autre part, s'il est lui-même propriétaire des installations mulk, ne peut pas aliéner le fonds distinctement des installations, lorsque l'acquéreur de ces dernières désire également acquérir la terre. Tels sont les deux cas visés par les articles 44 et 49 du Code foncier.

D'après l'article 44, le possesseur d'une terre miri ne peut pas la céder gratuitement ou contre paiement à une autre personne, si le propriétaire des constructions ou plantations mulk qui s'y trouvent la demande à l'acquéreur en en payant la valeur ; si le transfert a été effectué, le propriétaire des installations mulk conserve pendant dix ans le droit de réclamer la terre, en en payant la valeur réelle au moment de la revendication. Ce délai écoulé, le droit du propriétaire des installations mulk se trouve éteint, lors

même qu'il aurait empêché de l'exercer par l'une des excuses considérées comme valables par la loi religieuse. (V. n° 140).

D'après l'article 49, lorsque le possesseur de la terre miri est en même temps propriétaire des constructions ou plantations mulk, et qu'il a vendu ces dernières, l'acheteur peut l'obliger à effectuer également à son profit le transfert (firagh) du fonds miri.

125. — III. *Droit de quasi-choufa des habitants du même village (retractus ex jure incolatus).* — Lorsqu'une terre se trouvant dans une commune rurale (karia) est cédée à un habitant d'un autre village, ceux des habitants de la commune qui en auraient besoin, peuvent, pendant un an, réclamer cette terre en en payant la valeur au moment de la revendication (art. 45, C. F.).

Ce droit n'existe pas à l'égard des vastes domaines, tels que des tchiftliks (art. 18 de la loi du tapou) (1). Cependant dans diverses régions, les « mousaris » ou métayers cultivant à demi part les terres d'un tchiftlik ont un droit de préférence (hakk-i-rudjhan), en cas de vente du tchiftlik faite aux enchères ou de gré à gré (2).

(1) D. I, p. 200.
(2) Art. 3 des fikrat-i-nisamié du 7 Mouharrem, 1293, D. III, p. 458.

CHAPITRE III

Vente forcée des immeubles pour cause de dettes.

---

126. — La vente forcée est, d'après le Code civil, une conséquence de l'interdiction qui atteint le débiteur obéré, ou qui refuse d'acquitter ses dettes. D'après l'article 998, lorsqu'un débiteur ne paie pas ses dettes, le juge doit prononcer son interdiction. Si le débiteur ne vend pas volontairement ses biens pour désintéresser ses créanciers, le juge procède à la vente forcée et au paiement des créances. Il doit commencer par la distribution des espèces monnayées appartenant au débiteur, vendre ensuite ses biens meubles, et ne procéder qu'à défaut d'autres ressources à la vente des immeubles. D'après l'article 999, on doit laisser au débiteur ce qui est strictement nécessaire à son existence. Ainsi, si le débiteur en déconfiture habite un konak (grande maison), et qu'une habitation modeste lui suffise, le konak sera vendu, et, avec le prix de la vente, il sera acheté pour le débiteur une maison convenant à son état ; le reste du prix sera remis à la masse.

La rédaction primitive du Code foncier n'admettait pas que les terres miri pussent être saisies et aliénées, sans l'assentiment du possesseur, pour assurer le paiement des dettes de ce dernier.

Le principe que la terre miri ne paie pas les dettes (érasi

boj œdémés) était fondé sur le fait qu'elle n'est juridiquement entre les mains de son possesseur qu'un prêt par l'Etat qui s'en réserve la propriété.

Conformément à ce principe, l'article 115 du Code foncier défendait expressément de saisir et de vendre des terres miri pour le paiement des dettes de leur possesseur.

Ce n'est que par la loi du 15 Chewal 1288 (1) que la défense de saisir pour dettes les terres miri a été entièrement abolie, après qu'une loi du 1er Rebi-ul-ewel 1279 (2) en avait déjà autorisé la vente forcée pour le paiement des créances du fisc. En vertu de la loi susvisée de 1288, les vakouf à double redevance et les terres miri peuvent actuellement être saisies et mises en vente dans les mêmes conditions que les biens mulk, pour le paiement de dettes établies par décision judiciaire (art. 1).

D'après l'article 2 de cette loi, la vente ne doit pas être poursuivie, si le débiteur prouve que le revenu net des immeubles suffit à payer en trois ans le montant de la dette avec l'intérêt légal et les autres frais judiciaires, et s'il fait à son créancier la cession de ces revenus (3).

L'article 3 autorise la personne à qui une créance a été cédée, à poursuivre la vente des immeubles dans les mêmes conditions que le créancier lui-même.

D'après l'article 15, si une partie des immeubles du débiteur est suffisante pour assurer le paiement de la dette, on laissera au débiteur le soin de désigner l'immeuble qui

(1) D. I, p. 238, s. 95, traduite par Aristarchi, I, p. 270, sous la date du 27 Chaban 1286.

(2) D. I, p. 244.

(3) Il semble résulter de la dernière partie de cet article que le créancier peut poursuivre la vente en refusant la cession des revenus.

devra être vendu ; en son absence, il devra être tenu compte autant que possible de ses intérêts.

Ces dispositions doivent être complétées par la loi sur l'exécution des jugements du 27 Djemazi-ul-akhir 1296 (1) et par le Code de procédure ottomane (2).

La loi d'exécution du 27 Djemazi-ul-akhir reprend et développe les dispositions protectrices du débiteur malheureux, contenues dans l'article 999 du Code civil. Si le débiteur saisi est un agriculteur, on doit lui laisser autant de terre qu'il lui est nécessaire d'en cultiver pour pouvoir vivre avec sa famille. On ne peut mettre en vente la maison qu'il habite, lorsqu'elle lui est nécessaire (art. 55). (3)

123. — La procédure pour la vente forcée des immeubles est la suivante : le créancier doit notifier à son débiteur par l'intermédiaire de la chambre d'exécution, une expédition du jugement et un avertissement l'invitant à payer, et le menaçant, en cas de non paiement, de poursuivre la vente forcée de ses immeubles (loi du 15 Chewal 1288, art. 5). La vente ne peut être effectuée judiciairement que 31 jours après la signification de l'ikhbarnamé ; elle doit

(1) D. IV, p. 225.

(2) D. IV, p. 257. Ces deux derniers actes législatifs s'appliquent aux immeubles de toutes sortes tandis que la loi de Chewal 1288 vise exclusivement les terres miri et les vakouf à double redevance.

(3) Voir aussi le chapitre « hadihz » du Code de procédure civile (D. IV, p. 311) et la loi d'exécution (D. IV, p. 225). Les lois entendent par immeubles (emval i-gaïri-menkoulé), conformément au décret du ministère de justice du 24 Zilkade 1297 (*Djeridé-i-méhakim*, n. 69, p. 549), des immeubles mulk, miri et vakouf, contrairement au sens de la loi 15 Chewal 1288. (Voir la note précédente. L'emirnamé-i-sami de D. I, p. 240 et le teskeré-i-samié, v. D. III, p. 165 sont abolis par la loi d'exécution Djéridé-i-mehakim-i-adlié, nº 7, p. 1).

10

l'être avant l'écoulement d'un délai de 91 jours, depuis cette signification, faute de quoi, il y aurait lieu de renouveler l'ikhbarnamé (art. 6). Après l'accomplissement des formalités prévues par les articles 5 et 6, un huissier met le sequestre sur l'immeuble. A cet effet, il rédige en double un procès-verbal de saisie (zabt varakassi), contenant un extrait du jugement avec la date, indiquant les motifs pour lesquels il a été envoyé, ainsi que la nature, la situation et les limites de l'immeuble saisi (art. 7). La vente aux enchères doit être annoncée vingt et un jours à l'avance par voie d'affiches et de publications dans les journaux (art. 8). La vente doit être exécutée dans un délai de 61 jours ; si moins de 31 jours après l'adjudication, il se présente une personne offrant une surenchère de 5 % sur le prix obtenu, l'adjudication doit être renouvelée (art. 9).

La saisie immobilière n'a pas pour effet de dépouiller le débiteur ; au contraire, il conserve la possession de l'immeuble saisi jusqu'à l'accomplissement de la vente. Il peut même rester en possession après la vente, lorsqu'il se trouve sur une terre miri ou vakouf à double redevance des récoltes qui ne sont pas encore prêtes à être moissonnées. En effet, les récoltes sur pied ne sont pas considérées comme une dépendance du sol, mais comme constituant la pleine propriété de celui qui les a cultivées (art. 1246, C. C.). La saisie de la terre miri ou vakouf à double redevance n'entraîne donc pas celle des récoltes qui s'y trouvent, et le débiteur doit être laissé en possession de la terre jusqu'à la moisson (1).

(1) Tahrirat-i-adlié du 14 Rebi-ul-ewel 1301 (31 Kianoun-i-sani 1299) Djéridé-i-méhakim (1929).

128. — La vente forcée des terres miri, conformément, aux dispositions analysées ci-dessus de la loi du 15 Cheval 1288, n'est possible que du vivant du débiteur. Après sa mort, la terre mulk qui fait partie de la succession ordinaire, peut être vendue comme tous les biens meubles pour le paiement des dettes. Mais le principe en vertu duquel les terres miri et vakouf à double redevance ne peuvent être affectées à la garantie des dettes (V. n° 126), subsiste lorsqu'il s'agit d'une succession ouverte.

Aucune mesure législative n'a aboli la deuxième partie de l'article 115 du Code foncier, relative aux biens miri et vakouf à double redevance faisant partie d'une succession obérée et décidant qu'« à la mort du débiteur, qu'il ait laissé ou non d'autres biens, ces immeubles passent aux héritiers ayant qualité pour les recueillir, et, à leur défaut, sont concédés aux ayants droit au tapou contre paiement de leur valeur, et enfin font retour au fisc à défaut de ces derniers, comme biens vacants (mahloul) ».

La loi est muette sur le cas où l'immeuble aurait été saisi du vivant du débiteur, la vente n'ayant pas encore été effectuée au moment de son décès. Il semblerait que, dès la saisie, l'immeuble doive être considéré comme affecté au gage de la créance, et qu'il doive, par suite, être vendu pour en assurer le paiement.

L'Endjumen-i-adlié (Conseil du Ministère de Justice) par une décision publiée dans le journal *Ikdam*, n° 1702, a néanmoins décidé que, tant que le firagh n'a pas été accompli, en présence des autorités pour les terres miri ou du moutevelli pour les vakouf à double redevance, la tradition n'ayant pas eu lieu, la terre doit passer aux héritiers comme s'il y avait eu procédure de saisie. Le motif à l'ap-

pui de cette décision est que l'on ne peut entrer valablement en possession de ces terres que par le firagh accompli avec l'assentiment des autorités.

129. — Lorsque la vente forcée d'immeubles appartenant à des étrangers est le seul moyen d'exécuter un jugement rendu à leur égard par un tribunal consulaire, l'agent d'exécution de ce jugement ne peut être que l'autorité judiciaire ottomane.

La procédure suivie dans ce cas a été fixée par une circulaire du ministère de la Justice qui a reçu l'assentiment des ambassades et qui pose les règles suivantes :

1° Le tribunal compétent pour ordonner l'exécution immobilière est le tribunal civil dans la circonscription duquel a été rendu le jugement consulaire à exécuter, et non celui du lieu où se trouve l'immeuble.

2° Le créancier doit en demander l'exécution dans une requête adressée au président de ce tribunal ; afin que ce dernier puisse vérifier si le jugement en vertu duquel est réclamé la vente forcée est réellement exécutoire, il doit joindre à sa requête un takrir (certificat) du consulat déclarant le jugement exécutoire.

CHAPITRE IV

De l'expropriation.

130. — L'expropriation est définie par l'article 1er de la loi spéciale du 21 Djemazi-ul-ewel 1296 (4 Zechrin-i-sani 1295) (1), comme « la prise en possession par l'état de fonds bâtis et non bâtis, moyennant le paiement d'un prix correspondant à leur valeur » . Cette expropriation (istimlak) doit être motivée par des raisons d'intérêt public, tels qu'élargissement de rues, création de marchés ou de jardins publics, constructions de chemins de fer, de chaussées, etc.

Lorsque les terrains à exproprier se trouvent à Constantinople ou sur le territoire de plus d'une province, il incombe au Conseil d'Etat (chouraï devlet) d'examiner si l'expropriation est justifiée par l'intérêt public ; s'ils se trouvent dans le territoire d'une seule province, cette décision appartient au conseil administratif du vilayet (idaré-medjlissi). La décision (karar) prise à ce sujet doit être ratifiée dans le premier cas, par le sultan, dans le second, par le vali (art. 2).

Le droit de propriété n'est retiré au propriétaire exproprié que par le paiement intégral de la valeur de l'immeuble

(1) D. IV, p. 560.

(art. 3), qui doit être déterminée par trois experts désignés par le conseil municipal (art. 6).

Si le propriétaire n'accepte pas le prix fixé par les experts, il fait opposition par devant le conseil municipal (art. 10), dont la décision doit être soumise au conseil administratif du vilayet ; il peut ultérieurement recourir au tribunal de 1re instance qui statue après avoir pris l'avis du conseil d'experts « hakem endjumeni » nommé par le tribunal, et qui se compose de 7 à 11 membres (art. 14-21). D'après une disposition complémentaire à la loi d'expropriation, en date du 1er Kianoun-i-sani 1298 (1), aussitôt après la décision municipale, l'expropriation peut être réalisée en déposant la somme fixée par les experts, augmentée d'un supplément de 20 %.

Si l'expropriation du quart au moins d'un bâtiment à été ordonnée, le propriétaire peut réclamer que la totalité lui soit achetée. Il en est de même pour les terrains non bâtis, lorsque l'expropriation porte sur la moitié au moins (art. 31), et si l'autre moitié ne peut pas être utilisée.

Une circulaire du ministère du Cadastre, en date du 4 Redjeb 1307 (12 Choubat 1305) (2) a déterminé les mesures à prendre pour l'enregistrement dans les livres fonciers des terrains expropriés pour la construction des chemins de fer.

Lorsque les terrains expropriés deviennent propriété de l'Etat, ils sont inscrits au nom du ministère du Commerce et des Travaux publics ; il n'y a pas lieu de perce-

---

(1) Annexe III ou *Distour*, p. 43.

(2) *Mouharrerat-i-oumoumié* de ce mémoire, années 1305-7, p. 435.

voir de frais d'inscription, quelle que soit la catégorie des immeubles expropriés.

Lorsque les terrains doivent être inscrits au nom des compagnies de chemins de fer, il n'y a pas lieu de percevoir de frais d'enregistrement, lorsqu'il s'agit de terres incultes appartenant à l'Etat, mais lorsque les terrains expropriés appartiennent à des particuliers, les droits d'enregistrement doivent être acquittés par les compagnies.

Lorsque des terres miri sont expropriées au profit de compagnies de chemins de fer, il n'y a pas lieu de soumettre ces terres à la taxe annuelle dite « bedel-i-uchr » qui est, en règle générale, établie en remplacement de la dîme sur les terres miri enlevées à la culture. Mais si la terre expropriée est vakouf, elle doit être soumise à une taxe annuelle dite « moukatea », fixée à 1 % de la valeur qui doit être perçue au profit du vakouf sur tout immeuble devenu bien de main-morte ; l'Etat est soumis à cette taxe au même titre que les compagnies.

Un article additionnel à la loi sur les expropriations, publié par le journal *Selanik* du 22 décembre 1902, décide que les propriétaires dont les immeubles augmenteront de valeur, par suite de l'élargissement des rues, seront redevables envers les municipalités d'une taxe dite « chérifié », équivalente à la plus value acquise. Cette taxe est exigible en quatre annuités.

CHAPITRE V

Du nantissement et de l'hypothèque.

---

131. — La loi religieuse n'établit, en matière de nantissement, aucune différence entre les meubles et les immeubles mulk, et le titre du Code civil, consacré au nantissement ou gage (art. 701 à 761), est également applicable à ces deux sortes de biens.

D'après le Moulteka « mettre en gage, c'est lier ou mettre sous séquestre une chose en garantie d'un droit qui peut s'exercer sur cette chose ». L'article 701, C. C., reprend la même définition. — Le droit de gage s'établit par simple contrat (idjab-vé-kaboul) ; mais il ne devient irrévocable qu'après la tradition de l'objet (art. 706). La chose engagée doit être susceptible d'être vendue (art. 709). Ainsi les terres mulk peuvent seules être données en nantissement, à l'exclusion des terres miri ou vakouf, qui, n'étant pas tenues en pleine propriété, ne peuvent faire l'objet d'une vente.

Le nantissement proprement dit supposant la livraison de l'immeuble au créancier gagiste, se heurte en matière d'immeubles à des difficultés pratiques qui ont amené l'adoption d'un autre moyen en vue d'établir sur un immeuble la garantie d'une créance. Tel fut le but de la vente à *rémé-*

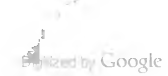
ré (beï-bil-vefa) (1). S'il faut en croire une tradition recueillie par le Moulteka et le Code civil (art. 32), cette espèce de vente fut admise pour la première fois en Boukharie, où, en raison de l'accroissement des dettes de la population, on y eut recours en y invoquant le principe suivant enregistré dans le même article du Code civil, « ce qui est nécessaire pour la satisfaction d'un besoin public ou privé est admis comme une nécessité légitime ». L'article 3 du Code civil, disant que « dans les conventions, il faut considérer l'intention des parties, et non le sens littéral des paroles », cite, à titre d'exemple, la vente à réméré qui est, pour ce motif, régie par les règles du gage. Les articles 396 à 403 du Code civil sont spécialement consacrés à la vente à réméré dans laquelle « le vendeur a la faculté de reprendre la chose vendue, moyennant restitution du prix, et l'acheteur peut, de son côté, demander restitution de la chose vendue » (art. 396).

En principe, la jouissance de la chose à réméré est conservée par le vendeur, mais d'après l'article 398, on peut stipuler que l'acheteur aura la jouissance d'une partie des fruits. Ni l'acheteur ni le vendeur ne peuvent vendre à un tiers la chose vendue à réméré (art. 397).

Du droit de gage sur les immeubles

132. — Le nantissement et la vente à réméré des immeubles s'effectuaient primitivement sans formalités spéciales, et n'étaient soumis qu'aux règles ordinaires des con-

(1) On sait que la vente est conclue par le seul accord des parties et que sa réalisation peut être subordonnée à des conditions convenues entre elles (V. nos 95 et 115).



trats. Mais la législation moderne, en soumettant les propriétaires d'immeubles à l'obligation de se munir de titres (seneds) (V. n° 102) a subordonné à des formalités spéciales l'établissement des garanties réelles immobilières.

La loi du 21 Rebi-ul-akhir 1287 (8 Temous 1286) (1) prescrit que celui qui veut donner son immeuble en garantie d'une créance, doit se munir d'un certificat des autorités locales compétentes (moukhtar et ikhtiar medjlissi), déclarant que l'immeuble est libre d'hypothèque et de séquestre (art. 1). Les autres dispositions de cette loi ont été remplacées par celle du 27 Redjeb 1291 (2). Les diverses formalités prescrites par le § 11 de cette loi, pour la vente des biens mulk, sont préalablement remplies (art. 16) ; le créancier et le débiteur déclarent leur contrat en présence de la commission telle qu'elle est constituée pour les transferts d'immeubles (V. n° 103) ; ces actes sont enregistrés et le titre de propriété et le titre de créance sont remis entre les mains du créancier. La tradition du titre de propriété remplace celle de l'immeuble donné en gage dont le débiteur conserve la jouissance et la garde ; mais la constitution du gage doit être mentionnée sur le titre (art. 19).

133. — L'article 116 du Code foncier, après avoir rappelé que les terres miri ne peuvent être données en nantissement, fournit les moyens de tourner cette défense, en autorisant l'emprunteur à transférer la terre à son créancier, à la condition qu'elle lui sera restituée lorsqu'il aura lui-même rendu le montant de sa dette, ou, en d'autres termes, en permettant d'en faire le transfert à réméré (firagh-bilvefa).

(1) D. I, p. 237.
(2) D. III, p. 447.

De même qu'en matière de biens mulk, la remise du titre de possession tient lieu de la tradition du gage. Le firagh bilvefa ou transfert à réméré comporte un changement provisoire de la possession de l'immeuble donné en hypothèque. On a immaginé, pour laisser à l'emprunteur la jouissance la terre le « firagh bilistighlal » dans lequel le créancier devenu acquéreur de la terre, la donne à bail au débiteur qui la lui a cédée. Dans ce cas la location doit être précédée d'une tradition effective par le cédant à l'acquéreur.

134. — La procédure à suivre pour la consitution d'hypothèque sur les terres miri, dans les termes où elle est admise par l'article 116 du Code foncier, est réglée par l'article 26 de la loi du tapou (1) qui contient, à cet égard, des dispositions analogues à celles concernant les immeubles mulk.

Le « firagh-bilvefa » doit être mentionné dans le titre de possession, à défaut de quoi les revendications fondées sur ce contrat ne pourraient être reçues en justice (2).

L'immeuble qui a été transféré à charge de restitution comme garantie d'une créance ne peut plus être aliéné ni par le cédant (emprunteur), ni par l'acquéreur (créancier) ; même à l'expiration du délai fixé pour le remboursement de la dette, le créancier ne peut, en vertu de l'article 117 du Code foncier et de la loi du tapou, vendre l'immeuble qu'avec l'autorisation expresse du débiteur. L'autorisation de vendre, soit à une tierce personne, soit au créancier, lui-même, doit être délivrée sous forme d'une procuration spéciale, appelée « vekialet-i-dévrié ». « Par ces pouvoirs,

(1) D. I, p. 200.
(2) Addition à la loi du tapou du 26 Sefer 1278, D. I, p. 208.

l'emprunteur substitue complètement son mandataire à lui-même, se dépouille de la faculté de lui retirer son mandat, l'autorise à vendre ou à faire vendre la terre, à rembourser la dette sur le montant de la créance et à lui restituer le surplus. Dans ces conditions, le créancier mandataire pourra, en cas de non paiement au terme fixé, vendre ou faire vendre la terre, du vivant de son débiteur, par l'entremise de l'autorité et se rembourser de sa créance ; ou bien, si le débiteur a chargé un tiers de ses pouvoirs, celui-ci pourra à l'expiration du délai fixé, vendre la terre et acquitter la dette de son mandat » (art. 117, C.F.).

Si, à l'expiration du délai fixé, le débiteur est en mesure de rembourser sa dette, il n'a qu'à déposer la somme au bureau du cadastre, pour que celui-ci soit obligé, même en cas de refus du créancier, de procéder à l'annulation de l'acte de gage. Cette annulation doit être inscrite sur le titre portant constitution de l'engagement (1).

135. — L'article 118 du Code foncier et la loi du tapou ne permettaient pas au créancier de faire vendre la terre après la mort du débiteur, même lorsqu'elle avait été engagée dans les conditions ci-dessus. D'après l'article 118, si le débiteur mourait sans avoir payé sa dette, le droit du créancier à l'égard de l'immeuble engagé différait suivant que le débiteur laissait ou non des héritiers qualifiés pour les recueillir. Dans le premier cas, le créancier pouvait saisir la terre et les héritiers ne pouvaient plus en recouvrer la possession aussi longtemps que la dette n'avait pas été éteinte. Si le débiteur mourait sans héritiers, le créan

(1) Décision du Conseil d'État publié dans l'*Ikdam* du 28, II, 1901, n° 2398.

cier ne pouvait invoquer aucun droit sur le fonds qui faisait retour au fisc comme « mahloul ».

La loi sur le tapou décidait (art. 28) qu'en cas de décès du débiteur, toute créance garantie par un transfert conditionnel (vefaen firagh) devait être assimilée à une créance ordinaire sur la succession. Les héritiers ne pouvaient être empêchés de prendre possession de la terre miri donnée en gage, que dans le cas où il n'existait pas d'autres biens suffisants pour assurer le paiement de la dette garantie par cette terre. A défaut d'héritiers, les ayants droit au tapou (V. Ve partie, chap. VI) avaient le droit d'acquérir la terre contre paiement de sa valeur ; le prix du tapou était versé au créancier, sauf déduction pour le fisc d'une somme représentant la valeur de la récolte d'une année.

A défaut d'ayants droit au tapou, la terre engagée était vendue aux enchères, et le prix de l'adjudication, après déduction de la valeur d'une année de récolte, réservée pour le fisc, était affectée au paiement de la dette.

Ces diverses dispositions ont été abolies ou modifiées par la loi du 23 Ramazan 1286 (1), actuellement applicable dans le cas où des terres miri ou vakouf à double redevance ont été transférées en garantie d'une créance et où le remboursement doit être poursuivi après la mort du possesseur de ces terres. Comme sous le régime de la loi du tapou, les dettes ainsi garanties deviennent, à la mort du débiteur, des dettes ordinaires de la succession dont il y a lieu de poursuivre d'abord le remboursement sur les autres biens ; si la dette ne peut être ainsi entièrement couverte, on vend aux enchères une part de l'immeuble engagé, suffi-

(1) D. I, p. 242.



sante pour compléter le remboursement. Qu'il existe ou non des héritiers, le remboursement de la dette doit être assuré par la vente de la terre, et le fisc ne peut plus réserver à son profit sur le prix de vente la valeur d'une année de récolte. Si les terres miri qui ont été engagées ne suffisent pas à assurer le paiement de la dette, le créancier ne peut pas en poursuivre le remboursement sur les autres terres miri dépendant de la succession (art. 1).

136. — Une disposition additionnelle à la loi susvisée du 21 Ramazan 1288 (1) attribue au fisc sur les terres miri et vakouf à double redevance de ses débiteurs une hypothèque légale, valable même après la mort de ces derniers. Il peut donc, en cas d'insuffisance des autres parties de la succession, faire vendre aux enchères les terres de ces deux catégories (art. 6). Si le débiteur meurt sans héritiers, cette disposition ne s'applique évidemment pas, puisque la terre est elle-même retournée au fisc comme mahloul. Cette hypothèque légale ne saurait cependant primer l'hypothèque spéciale du créancier particulier acquise par firagh-bilvefa.

137. — Les droits à acquitter pour le firagh-bilvefa sont :

Pour les terres mulk, 1 pour 1000 (2).

Pour les terres miri, 20 pour 1000 (3).

Pour les terres vakouf à double redevance, 15 pour 1000.

En cas de vente aux enchères de l'immeuble hypothéqué, il est perçu un droit de criée (resm-i-dellalié) de 2 % du

(1) D. I, p. 243.

(2) Art. 16 de la loi du 28 Redjeb 1291, D. I, p. 447.

(3) Iradé du 4 Hasiran 1312.

montant du prix de l'adjudication (1). Si après que la procédure de vente a été commencée, mais avant l'adjudication, le débiteur vient à s'acquitter ou cède la terre à l'amiable à son créancier, le droit de criée ne doit pas être perçu (2).

L'adjudication donne encore lieu à la perception d'un droit d'encaissement (resm-i-tahsil) de 2 1/2 % (3). Ce droit n'est pas perçu en cas d'arrangement amiable survenu avant l'adjudication (4).

---

(1) Voir tarif joint à la loi sur les ventes à la criée du 20 Eloul 1304, *Medjmaa-i-lahika-i-kavanin*, I, p. 400.

(2) Décision du Conseil d'État publiée dans l'*Ikdam* du 24 XI 1900, n° 2302.

(3) § 12 de la loi sur les taxes, D. I, p. 365.

(4) Décision du Conseil d'État publiée par l'*Ikdam* du 15 I 1901, n° 2354.



CHAPITRE VI

De la prescription.

---

138. — Le droit ottoman ne reconnaît que trois modes d'acquérir la propriété, énumérés par l'article 1248 du Code civil, savoir :

1° La transmission entre vifs par vente ou donation.

2° La transmission successorale.

3° La prise de possession des choses moubah, c'est-à-dire qui sont à la libre disposition de tous (V. n° 36).

La prescription (murour-i-zeman) ne figure donc pas au nombre des modes d'acquisition ; elle est seulement considérée comme une cause d'extinction des actions en revendication, qui, sans excuses considérées comme valables, n'auraient pas été exercées pendant un certain délai. L'origine de la prescription est donc purement extinctive, elle ne devient acquisitive que parce qu'elle protège légalement un état de choses contre lequel il est devenu impossible de réclamer en justice. L'action judiciaire est seule éteinte par la prescription, mais, ainsi que le dit expressément l'article 1674, C. C. « le fait de ne pas exercer un droit d'action pendant un temps plus ou moins long n'en entraîne pas la déchéance » (V. n° 141).

Ajoutons qu'avant la publication du Code civil, la prescription n'était pas considérée comme étant de principe ab-

solu. Il était seulement défendu aux juges d'entendre sans ordre spécial du souverain « émirsis », les procès couverts par la prescription (1).

139. — Le Code civil consacre à la prescription le titre II du XVe livre (art. 1660 à 1675) : en règle générale, la durée de la prescription est de quinze ans : ce délai s'applique à toutes les actions mobilières, à celles qui concernent la propriété des biens mulk, la possession des vakouf à redevance fixe (moukatealou), ou à double redevance (idjarétenlou) (art. 1660).

Cependant des délais différents ont été établis pour diverses actions spéciales ; ainsi la nue propriété (rakkaba) des biens vakoufs se prescrit en 36 ans (art. 1661). De même en vertu d'un iradé du 22 mouharrem 1300 (2) qui a suppléé au silence observé à ce sujet par le Code civil et le Code foncier, le droit de nue propriété (rakkaba) de l'Etat sur les terres miri se prescrit en 36 ans. C'est-à-dire que si une personne a possédé pendant plus de 36 ans, un immeuble en qualité de biens mulk, ni de l'administration des vakouf, ni celle du cadastre ne peuvent plus le réclamer comme bien vakouf ou comme terre miri.

Les actions relatives au droit de possession des terres miri se prescrivent en 10 ans (art. 1662, C. C. et 20, C. F.).

Les actions relatives aux servitudes de passage et d'écoulement et de prise d'eau se prescrivent par quinze ans si ces servitudes sont attachées à des fonds mulk. Mais l'administration des vakouf peut revendiquer, pendant 36 ans, cel

---

(1) Voir les fetwas d'Abou Sououd dans les mss. de la bibliothèque de Berlin, portant les n°s 260 et 178 du catalogue de Pertsch.

(2) *Djéridé-i-Mehakim*, année 1898, n° 190, p. 1513 et n° 188, p. 1496.

les qui se rapportent à ses biens. Les servitudes attachées aux terres miri se prescrivent en 10 ans (art. 1662).

Les procès tendant à revendiquer la possession de terres dont les possesseurs sont morts sans héritiers et qui sont ainsi revenues à l'Etat qui les a concédées à des mouhadjirs (émigrants), se prescrivent en deux ans lorsque ces derniers en ont eu la tranquille possession pendant ce délai (1). La prescription court à partir du moment où les mouhadjirs ont commencé à édifier des constructions sur le fonds, c'est-à-dire à donner une marque visible de leur prise de possession.

La prescription n'atteint pas les actions relatives aux terres metrouké qui ne peuvent faire l'objet de droits particuliers. Ainsi l'action des habitants d'une commune, relative à un pâturage qui leur appartient, est recevable lors même que le défendeur aurait possédé ce pâturage pendant cinquante ans (art. 1675, C. C.).

Il résulte d'une décision de la commission du Code civil en date du 15 Zilhidjé 1297 (2) que les délais de prescription sont comptés par années lunaires de 354 jours.

La prescription se continue par personnes interposées; l'acheteur profite du temps pendant lequel le vendeur a commencé à prescrire, l'héritier, de celui qui est acquis à la personne à laquelle il succède. Inversement, si, après qu'une personne décédée a laissé s'écouler un certain temps, sans porter sa revendication en justice, son héritier laisse s'achever le délai de 10 ou 15 ans, la prescription extinctive

(1) Addition à l'article 20 du Code foncier par une loi du 11 Djemazi-ul-ewel 1305, 12 Kianoun-i-sani, 1303.

(2) *Djéridé-i-mehakim*, année 1296, n° 72, p. 571.

est accomplie à l'encontre de ce dernier (art. 1670, C. C.).

140. — *Suspension de la prescription.* — Suivant l'adage du droit romain « agere non valenti non currit præscriptio », la prescription ne court pas à l'égard de ceux qui ont des excuses valables (azar-i-chériyé) pour ne point intenter le procès qui en arrrêterait le cours.

Le délai de la prescription ne commence, à leur égard, que lorsque ces excuses ont cessé d'exister, c'est-à-dire, lorsque celui qui avait des droits sur la chose, s'est trouvé en mesure de les faire valoir.

Les excuses interrompant la prescription sont :

1° L'impuberté ; tant que l'ayant droit n'a pas atteint l'âge de puberté, il ne peut intenter de procès sans l'assentiment de son tuteur ; il ne peut donc être rendu responsable de sa négligence.

2° La démence.

3° L'absence pour cause de voyage (muddet-i-sefer) analogue à l'absentia in provincia du droit romain. Les articles 1664 et 1665, du Code civil contiennent à cet égard, les dispositions suivantes :

L'ayant droit à la chose doit, pour pouvoir invoquer l'absence comme interruption valable de la prescription, s'être trouvé à une distance du lieu où se trouve son adversaire, telle, qu'elle ne puisse être parcourue qu'en trois jours ou 18 heures au moins, de marche ordinaire (seïr-i-mutedil). Mais, s'il a pu se rencontrer, ne fût-ce qu'une seule fois, avec le possesseur, sur le lieu où s'accomplit la prescription et s'il a alors négligé d'intenter une action en restitution, l'excuse provenant de l'absence cesse d'exister et le temps de la possession est compté tout entier à celui qui prescrit.

4° La violence (tégalib) employée par le possesseur. D'après l'article 1663, C. C., « celui qui a un litige avec une personne dont il craint la puissance n'est pas soumis à la prescription, tant que cette personne conserve sa puissance ».

Le fait que l'ayant droit ignore les titres qu'il peut invoquer ou ne sait pas que son bien est possédé par un autre, n'est pas considéré comme une excuse valable arrêtant la prescription (1).

Les excuses, par lesquelles l'un des copropriétaires d'une chose indivise peut interrompre la prescription, ne profitent pas aux autres copropriétaires qui ne peuvent pas les invoquer eux-mêmes. Si, par exemple, une terre appartenant à deux frères dont l'un s'est trouvé en état de minorité a été possédée par une personne qui invoque la prescription, les droits du frère aîné pourront se trouver prescrits tandis que l'autre aura conservé sa part (art. 1672).

141. — Comme nous l'avons dit, la prescription extinctive ne met fin à aucun droit réel, mais entraîne seulement la perte de la faculté d'en exercer la revendication. Il en résulte que la prescription acquisitive ne procure l'acquisition d'aucun droit, mais se borne à protéger légalement un état de choses existant depuis un certain nombre d'années.

Lorsque celui qui a prescrit reconnaît qu'il a possédé sans droit, son aveu suffit à anéantir toutes les conséquences de la possession continuée pendant les délais de la prescription ; en présence de cette déclaration (ikrar), la

(1) D'après un fetwa d'Abou Sououd. Cf. *Zia Eddin*, p. 102.

terre possédée pendant 15 ans doit être remise au véritable propriétaire.

Les mêmes conséquences se produisent lorsque celui qui a possédé reconnaît qu'il l'a fait à titre de location (mustéedjir) ou de prêt. Aussi longtemps que le louage ou le prêt sont reconnus, la prescription ne peut avoir lieu (art. 1673, C. C.). On peut dire, en termes plus larges, que la prescription ne s'acquiert que par l'exercice de la possession en qualité de propriétaire, avec l'*animus domini*. Si le possesseur ne reconnaît pas avoir reçu la terre en location ou à titre de prêt, on doit distinguer, d'après l'article 1673, C. C., si la condition de louage ou de prêt était ou non connue dans le public : dans le premier cas, la prescription ne peut avoir lieu ; dans le second, le procès en revendication ne peut être accueilli.

La déclaration (ikrar) tendant à annuler les effets de la possession, doit être faite en forme solennelle, et en présence du juge. Cependant, une déclaration écrite portant le sceau ou la signature du défendeur constitue également un acte valable d'interruption de la prescription (art. 1674).

La reconnaissance par celui qui a prescrit des droits invoqués par le demandeur, fait disparaître la présomption de juste titre résultant de la prescription et qui est indispensable pour qu'elle puisse faire acquérir la propriété.

Aussi, celui qui invoque la prescription, sans avoir besoin de justifier l'origine de la possession, doit-il toujours avoir soin de déclarer qu'il a possédé comme propriétaire. On peut, à cet égard, comparer les effets de la prescription à ceux de l'aveu : « L'aveu ne fait que prouver l'objet sur lequel il porte, mais il ne donne pas naissance à un droit.



Ainsi, l'aveu ne peut pas être une cause acquisitive de propriété. En conséquence, si le demandeur intente une action en se fondant seulement sur l'aveu du défendeur, cette action n'est pas recevable. Exemple : le demandeur dit : ce bien m'appartient, celui qui détient ce bien l'a, d'ailleurs, avoué. Cette action est valable. Mais si le demandeur disait : un tel a avoué que ce bien était à moi, en conséquence ce bien m'appartient, l'action ne serait pas recevable » (art. 1628, C. C.).

Il en est de même pour la prescription : celui qui l'invoque doit dire : ce bien m'appartient, et comme je l'ai possédé pendant quinze ans, la revendication du demandeur doit être repoussée.

Il serait au contraire repoussé s'il disait seulement : ce bien m'appartient, parce que je l'ai possédé pendant quinze ans.

Mais, si le défendeur venait à expliquer l'origine de sa possession, en déclarant que le demandeur lui a vendu la chose revendiquée, il se verrait obligé de fournir la preuve de cet achat, car il est considéré comme ayant interrompu la prescription par l'aveu (ikrar) que la chose appartenait originairement au demandeur.

Celui qui revendique la chose possédée par autrui n'interromprait pas la prescription par un simple protêt ; une instance portée en justice est nécessaire à cet effet (art. 1666, C. C.).

Prescription des terres miri

142. — L'article 20 du Code foncier confirme la règle contenue dans l'article 1662 du Code civil, d'après lequel la possession de la terre miri se prescrit en dix années. Il est



ainsi conçu : « Lorsqu'une personne ayant droit à la possession d'une terre miri l'aura laissé occuper par une autre pendant dix ans sans la revendiquer en justice, et sans pouvoir invoquer aucune excuse valable, telle que la violence exercée par l'occupant, la minorité, la démence, l'absence pour cause de voyage, les procès tendant à la restitution de la possession de cette terre ne pourront pas être accueillis. Le délai de dix ans court à partir du moment où les excuses ci-dessus auraient cessé d'exister. Mais, si le défendeur reconnaît qu'il a pris possession de la terre et qu'il l'a cultivée sans droit (fouzouli), il n'est pas tenu compte du délai qui s'est écoulé, et la terre est remise au légitime possesseur ».

Cet article ne fait que reproduire, à l'égard de la prescription des terres miri, les règles du Code civil concernant les immeubles mulk.

Les commentateurs du Code foncier relèvent cependant entre les deux législations une différence portant sur le contenu de l'aveu (ikrar) par lequel celui qui a prescrit peut lui-même interrompre la prescription. Le possesseur de la terre miri ne perdrait le bénéfice de la possession de dix ans, que s'il avouait formellement l'avoir acquise par un acte arbitraire (fouzouli).

Il n'importerait donc pas que celui qui a prescrit reconnût la validité des droits originaires du demandeur. Il pourrait, par exemple, sans être obligé à fournir la preuve de l'achat, déclarer que la terre lui a été vendue par le demandeur.

143. — *Prescription des terres mahloul.* — La prescription du droit de possession de la terre miri s'exerce aussi

bien vis-à-vis de l'Etat que vis-à-vis des particuliers. Ainsi, lorsque quelqu'un a pris possession d'une terre dont le possesseur légitime était mort sans laisser d'héritier, il acquiert, par une occupation de dix ans, tous les droits de légitime possesseur (art. 78, C. F.).

Observons que, d'après l'article 2 de l'instruction sur la loi du tapou (1), la simple occupation de la terre « mahloul » ne suffit pas pour établir la prescription ; il faut aussi que le sol ait été régulièrement cultivé. Cette condition ne serait pas exigée pour établir la prescription des terres miri concédées à des particuliers.

Lorsqu'une terre mahloul aura été ainsi occupée sans droits, et que l'occupation se trouvera interrompue avant l'expiration du délai de dix ans, la terre pourra être concédée à l'occupant contre paiement de sa valeur, au moment où il en a pris possession, s'il se trouve nanti d'un droit de tapou sur cette terre, et si son droit n'est pas primé par celui d'autres personnes (V. Ve partie, chap. VI).

Si l'occupant est dépourvu de tout droit au tapou, il est purement et simplement expulsé ; la terre est alors offerte aux ayants droit au tapou, et à défaut de leur acceptation, elle est mise aux enchères (art. 77, C. F.).

Celui qui a occupé indûment la terre mahloul et s'en trouve ultérieurement privé, qu'il ait ou non des droits au tapou, et quelle qu'ait été la durée de l'occupation, n'aura à payer aucune sorte de loyer ni d'indemnité pour moins value de la terre (art. 79, C. F.).

(1) D. II, p. 61.



CINQUIEME PARTIE

DE LA TRANSMISSION SUCCESSORALE DES IMMEUBLES MULK ET MIRI.

CHAPITRE PREMIER

De la succession aux biens mulk.

De quoi se compose la succession. — Moment de l'ouverture. — Causes d'exclusion.

144. — La distinction des immeubles mulk et miri présente, en matière de succession, la même importance capitale qu'en ce qui concerne les transmissions entre vifs, le droit recueilli par les héritiers étant dans le premier cas la pleine propriété qui ne relève que de la loi religieuse, et dans le second, un simple droit d'usage dont l'Etat a réglé souverainement la modalité.

Il résulte de ce principe que la succession à la terre mulk est réglée exclusivement par la loi religieuse, laquelle n'établit aucune différence entre les meubles et les immeubles. Quant aux terres miri, la possession n'en est recueillie par héritage qu'en vertu de lois et décrets émanant des sultans

et qui sont éventuellement complétés par les dispositions de la loi du chéri. Bien que ces mesures législatives aient graduellement élargi le cadre des héritiers admis à succéder au droit de possession, elles n'en permettent pas actuellement la transmission testamentaire qui reste applicable aux seules choses susceptibles de faire l'objet d'un droit de pleine propriété.

De la succession aux immeubles mulk

145. — La législation successorale est certainement la partie la plus compliquée de la loi religieuse. La tradition prête au prophète ces paroles : « Etudiez la loi des successions, car elle contient la moitié des connaissances humaines ».

A défaut de règles générales, qu'il est à peu près impossible de dégager des innombrables prescriptions sur lesquelles se fonde la législation du rite Hanéfite en matière de successions, nous essaierons d'en donner ci-après les dispositions principales :

De quoi se compose la succession

146.—D'après la loi du chéri, la succession ne forme pas une universalité ; l'héritier n'a pas, comme en droit romain, la « succession in universum jus defuncti », il n'est aucunement soumis en cette qualité aux obligations qui pouvaient incomber au *de cujus*. Son rôle se borne à bénéficier, s'il y a lieu, de l'héritage, lequel se compose du reliquat pouvant subsister après déduction :

1° Des frais d'obsèques; si l'actif ne suffit pas à les payer

le supplément incombe non pas aux héritiers, mais aux personnes qui avaient, du vivant du *de cujus*, la charge de lui fournir les aliments. Les droits réels d'autrui, tels que le gage, priment les frais d'obsèques.

2° Des dettes.

3° Des legs, jusqu'à concurrence d'un tiers de tout l'héritage.

Ce qui reste, après acquittement de ces charges, constitue la succession.

En cas de partage, les héritiers sont soumis à une taxe de 4 % comprenant 2 1/2 % comme droits de partage proprement dits (resm-i-kismet), et 1 1/2 % comme droits d'enregistrement (kaïdié-i-defter) (1).

La loi du chéri ne connaît, pas plus que la succession universelle, au sens du droit romain, la succession spéciale à certaines parties de l'héritage. Mais la législation moderne, en établissant des règles spéciales pour la succession à la possession des immeubles miri et vakouf à double redevance, peut amener à diviser une même succession en deux ou trois successions partielles dont chacune sera attribuée suivant des règles particulières.

De l'ouverture de la succession

147. — La succession s'ouvre au moment du décès ou à la déclaration judiciaire de la mort du *de cujus* qui peut être prononcée en cas d'absence. L'acquisition de l'hérédité résulte du fait seul de posséder la qualité d'héritier, au moment de l'ouverture de la succession.

---

(1) Art. 54 de la loi sur les tribunaux du chéri, D. I, p. 301.

Mais la succession ne peut être acquise qu'à une personne vivante ou considérée comme ayant vécu à ce moment. Ce principe reçoit les applications suivantes :

1° Lorsque plusieurs personnes trouvent la mort dans une même catastrophe, la loi du chéri considère qu'elles sont mortes simultanément, et la succession de chacune d'elles s'ouvre sans tenir compte des « commorientes ». Les héritiers de chacune d'elles sont donc appelés, tels qu'ils étaient déterminés au moment du décès commun, et sans tenir compte des commorientes.

2° L'enfant simplement conçu au moment de l'ouverture de la succession est considéré comme ayant été vivant à ce moment, et recueille la succession, pourvu qu'il soit ultérieurement venu au monde « vivant, et pour la plus grande partie » (V. n° 38).

3° L'absent (mevkoud) (1) dont on ignore s'il est mort ou vivant, est considéré, en ce qui concerne l'ouverture de sa succession, comme vivant, jusqu'à ce que sa mort soit établie ou judiciairement déclarée.

148. — On peut établir, par témoins, la preuve de la mort d'une personne absente. A cet égard, la preuve de la mort l'emporte sur celle de la vie, c'est-à-dire que si des témoins affirment qu'elle est morte, et qu'un même nombre de témoins soutiennent qu'elle est vivante, c'est la déclaration des premiers qui sera considérée comme véridique, et la mort sera considérée comme prouvée.

A défaut de preuve du décès, la loi établit une présomption légale de la mort ; au moment où l'absent atteindrait

(1) *Moulteka* I, p. 361, Kitab-el-mevkoud et Ali Haïder « Rissale-i-mevkoud ». (Constantinople, 1309).



l'âge de 90 ans, sa mort doit être judiciairement déclarée. La déclaration peut, d'ailleurs, intervenir avant cette date si l'absent a disparu au cours d'un danger. La succession s'ouvre alors et revient aux héritiers ayant qualité pour la recueillir au moment de la déclaration. Il y a donc, en ce qui concerne l'ouverture de la succession d'un absent, présomption légale de vie jusqu'au moment de la déclaration judiciaire de la mort.

Lorsqu'un absent est appelé à recueillir une succession, sa part est mise de côté et confiée au kazim, tuteur spécial désigné par le juge pour prendre soin des intérêts de l'absent (1). La mort de l'absent vient-elle à être ultérieurement établie, la succession de ce dernier s'ouvre au moment de sa mort et comprend tous les droits que le kajim a pu recueillir pour son compte.

Au contraire, si l'absent ne revient pas, et si sa mort n'est pas établie jusqu'au moment où interviendra la déclaration judiciaire de la mort, l'absent est considéré, en ce qui concerne la faculté de recueillir des droits successoraux, comme étant mort dès le moment de sa disparition. Tous les droits que le kazim a pu recueillir pour son compte se trouvent ainsi résolus, et sa succession ne se compose que des biens qu'il possédait au moment de sa disparition ; les autres biens sont répartis entre les héritiers de ses ayants cause dans les mêmes conditions que s'il avait été mort dès sa disparition. Il y a donc « successio ex nunc » pour ses biens propres et « successio ex tunc » pour ceux qu'il n'avait acquis que sous la condi-

---

(1) Le juge (hakim) peut ordonner la vente des biens mulk pour assurer le paiement des dettes.

tion qu'il reviendrait ou que la date de sa mort serait établie comme postérieure à l'ouverture des successions qu'il a pu recueillir.

Causes d'exclusion d'une succession

149. — Certaines personnes réunissant les conditions nécessaires pour recueillir une succession, peuvent s'en trouver exclues pour les motifs suivants :

I. — *L'esclavage.* — L'esclave ne peut recueillir une succession ; il ne peut être propriétaire, tous les biens dont il dispose appartenant à son maître (1).

II. — *Le meurtre.* — Nul ne peut hériter d'une personne qu'il a tuée ou dont il a causé la mort, fût-ce sans intention.

La loi du chéri distingue cinq espèces de meurtre entraînant l'exclusion successorale :

1° Le meurtre intentionnel au moyen d'une arme (kattl i-amd).

2° Le meurtre intentionnel commis au moyen d'un instrument autre qu'une arme, par exemple, un bâton ou une pierre (kattl-i-chibb-i-amd).

3° Le meurtre accidentel, tel qu'un accident de chasse (hatta en kattl).

4° Le meurtre dont on est l'instrument involontaire, tel serait le cas d'une personne qui en tuerait une autre en tombant sur elle du haut d'un toit (khatta-medjrassi nadjari kattl).

(1) Bien que l'esclavage soit légalement aboli en Turquie, il est à noter que les tribunaux du chéri jugeant les affaires de succession mulk uniquement d'après la loi religieuse, pourraient être amenés encore aujourd'hui à appliquer la disposition ci-dessus.

5° Le meurtre commis par hasard sans aucune intention malveillante. Tel serait le cas d'une personne qui aurait creusé une fosse dans laquelle serait tombée la victime (tessebbiben kattl).

On comprend dans cette dernière catégorie le meurtre commis par un mineur ou par un homme surprenant sa femme ou sa sœur en flagrant délit d'adultère (1).

III. — La différence de religion (ichtilaf-i-milleten)

150. — Ce cas se produit en premier lieu lorsque le *de cujus* étant musulman, l'héritier appelé ne l'est point.

Tous les infidèles étant considérés comme appartenant à la même religion (millet), les non-musulmans devraient être aptes à succéder les uns aux autres.

Cependant le rite hanéfite dominant en Turquie distingue parmi les infidèles ceux qui ont un « livre » (ehli-kitab), et ceux qui n'en ont point (ehli-gaïr-i-kitab). On entend par « livre » (kitab) un recueil contenant des révélations sur le même Dieu qui est adoré par les musulmans (celui des juifs et des chétiens) ; la loi du chéri cite expressément le livre des chrétiens, l'Evangile et la « Thora », livre des israélites.

Les juifs et les chrétiens sont ainsi aptes à recueillir les successions les uns des autres. Mais, les païens et les athées se trouveraient exclus de leur succession et inversement (2).

---

(1) *Chalil Echaef*, p. 609.

(2) *Multeka*, II, p. 294. Mahmoud Essad « Feraït-el-Feraï », n° 200.

Exclusion pour cause de différence de nationalité (ihtilaf daren)

151. — Le Moulteka s'exprime ainsi au chapitre des testaments (1) : « Le testament d'un zimmi (sujet de la Porte non musulman) au profit d'un étranger (harbi), vivant à l'étranger (dar-i-harb), (pays de guerre), est nul, car la différence de nationalité (ichtilaf-daren) enlève tout droit à la succession et le testament est frère de la succession » ; il ajoute plus loin : le mustéemin (étranger vivant en terre d'Islam) peut valablement tester en faveur d'un musulman ou d'un « zimmi » aussi longtemps qu'il est dans notre pays, car, vivant en terre d'Islam, il doit être assimilé au « Zimmi ».

Ces deux passages déterminent bien que la loi du chéri entendait primitivement par « ichtilaf daren », expression dont le sens littéral est « différence des demeures », et que l'on traduit aujourd'hui par « différence des nationalités ».

Tous les non-musulmans qui vivent en pays d'Islam (dar-i-Islam) qu'ils soient « zimmis », sujets non-musulmans de l'Empire, ou « mustéemim », ennemis (harbis), ayant demandé l'aman, c'est-à-dire ayant fait leur soumission et s'étant placés sous la protection de l'Islam, ont entre eux des droits égaux en matière de successions et de testaments.

Au contraire, le harbi (ennemi) vivant en terre ennemie (dar-i-harb, littéralement, pays de guerre), ne peut rien recueillir par succession ou par testament en terre d'Islam,

(1) II, p. 284.

parce qu'il est considéré comme privé de tous droits, comme « mort », ainsi que le dit ailleurs le Multeka.

Ces doctrines qui remontent au temps où l'Islam se considérait comme à l'état de guerre permanent avec le reste de l'humanité, ne pouvaient que subir de profondes transformations après que l'Empire ottoman fut entré en relations pacifiques avec les puissances occidentales. Les jurisconsultes officiels (ceux du rite hanéfite) en vinrent alors à appliquer l'exclusion prévue par la loi du chéri pour « ichilafi daren » à la différence de nationalité comprise dans le sens que le droit international moderne attache à ces mots. Observons, cependant, que cette évolution ne s'est effectuée qu'en ce qui concerne les étrangers non musulmans ; la doctrine hanéfite admet, en effet, que l'Islam constitue un lien plus fort que la nationalité et, par suite, assimile, en ce qui concerne les droits successoraux, les musulmans non sujets de l'Empire aux sujets ottomans ; ils peuvent donc recueillir les successions de ces derniers et leur transmettre les leurs.

Ainsi la doctrine des jurisconsultes hanéfites exclut les étrangers non musulmans de tout droit à recueillir l'héritage des sujets ottomans, quelle que soit leur religion, et cette exclusion est réciproque.

Elle s'oppose également à ce que des étrangers de nationalité différente puissent hériter les uns des autres.

152. — Aussi longtemps que les étrangers ont été exclus du droit de posséder des immeubles en Turquie, cette doctrine n'avait pas à être appliquée en matière de successions immobilières ; les tribunaux ottomans n'avaient à l'invoquer que pour refuser de transmettre aux parents étrangers d'un sujet ottoman les meubles faisant partie de l'héritage de

ce dernier. La question se pose, aujourd'hui, de savoir si elle peut être maintenue en présence des termes de la loi du 7 Sefer 1284, qui admet les sujets des puissances ayant adhéré au protocole de promulgation de la dite loi « à jouir, au même titre que les sujets ottomans, et sans autres conditions, du droit de propriété des immeubles urbains et ruraux ».

Les jurisconsultes étrangers, tels que E. Salem (1) et Pélissié du Rausas (2) se prononcent catégoriquement pour la négative. « Les étrangers appelés à posséder des immeubles sont, dit E. Salem, tous considérés comme ottomans, et, par suite, la différence des nationalités ne devrait produire aucun effet à l'égard du Gouvernement turc qui les traite tous comme ottomans ». — « Refuser aux étrangers le droit de succéder à leurs parents ottomans, dit Pélissié du Rausas, n'est-ce pas les empêcher de jouir du droit de propriété immobilière au même titre que les sujets ottomans, n'est-ce pas faire une distinction entre les étrangers et les sujets ottomans, et, par conséquent, violer les dispositions formelles du firman de 1284 ? ».

C'est en sens inverse de cette argumentation que s'est prononcée la jurisprudence turque, dans l'opinion de laquelle l'assimilation édictée en matière immobilière entre étrangers et ottomans ne saurait avoir d'autre effet que de rendre les uns et les autres justiciables au même titre des tribunaux ottomans.

Une décision du Conseil d'Etat, en date du 24 Temouz

---

(1) *Journal de droit international privé*, 1889, n° 30.

(2) *Le régime des capitulations dans l'empire ottoman*, t. I, p. 404.

1311, prise en réponse à une question posée à ce sujet par le ministère des Affaires étrangères, porte que « la loi du 7 Sefer 1284 a conféré aux étrangers le droit de posséder des immeubles en Turquie, mais ne leur a pas accordé celui d'hériter des biens laissés par un sujet ottoman ». La même doctrine se retrouve dans une décision plus récente de la même assemblée, portant que la femme ottomane qui épouse un étranger, acquiert de plein droit la nationalité de son mari, sans avoir besoin de l'autorisation du Gouvernement ottoman ; la même décision ajoute que ses propriétés sont régies par la loi conférant aux étrangers la faculté de posséder des immeubles en Turquie, (c'est-à-dire qu'elle les conserve, malgré son changement de nationalité), mais que les immeubles laissés par un parent, sujet ottoman, ne peuvent passer à ses enfants devenus sujets étrangers.

On peut observer, à ce sujet, que la correspondance échangée entre le Gouvernement ottoman et les ambassades, à l'occasion de la promulgation de la loi du 7 Sefer, témoigne que ces dernières ont tenu à faire reconnaître à la même occasion que les sujettes ottomanes épousant des étrangers, acquéraient, de plein droit, la nationalité de leur mari ; on peut en conclure que, dans l'opinion des ambassades, l'acquisition de la nationalité étrangère ne devait pas avoir pour premier effet de priver l'intéressée de la succession de ses parents demeurés sujets ottomans.

153. — Il est à noter que la jurisprudence a cependant renoncé à appliquer la règle de l'exclusion, pour cause de différence de nationalité dans les rapports entre étrangers de sujétions très différentes. Dans une décision, en date

du 13 Nissan 1300 (1), communiquée au vali de Salonique par lettre vizirielle du 13 Chaban, approuvée par le conseil des ministres, le Conseil d'Etat a émis l'avis « que l'exclusion pour Ichtilafi daren ne pourrait pas, en pareil cas, se justifier vis-à-vis des ambassadeurs, en présence de la loi du 7 Sefer 1284, et que, conséquemment, un sujet russe devait hériter des biens immeubles laissés par un sujet anglais ».

Mais il est regrettable, ainsi que le fait observer Salem, que cette question n'ait pas été réglée par l'envoi d'instructions générales, et que le droit de succession réciproque des étrangers de nationalité différente, ne soit pas assuré contre des variations possibles de la jurisprudence. On verra plus loin que ce droit leur est du moins incontesté en ce qui concerne la succession des terres miri.

(1) Citée par Salem, *op.cit.*

CHAPITRE II

Classification et parts successorales des héritiers de biens mulk.

Classification des héritiers

154. — La loi du chéri distingue les catégories suivantes d'héritiers :

1° Les « Asshab-i-feraïs » qu'on peut désigner sous le nom d'héritiers préciputaires ou réservataires, ou d'héritiers à part fixe. Salem (1) qui emploie ce dernier terme fait justement observer qu'ils ne bénéficient pas d'une réserve comparable à celle de la législation française, et représentant la quotité non disponible de la succession. En effet, si le *de cujus* dispose par testament du tiers de la succession dont il a la libre disposition, les héritiers à part fixe reçoivent leur part après acquittement du legs, et déduction faite de celui-ci.

Ce sont des parents auxquels revient une portion déterminée de l'héritage. Cette portion est plus ou moins considérable, suivant qu'ils se trouvent ou non en concurrence avec certains autres héritiers.

2° Les « Assaba », héritiers universels ou reliquataires ;

---

(1) *De la succession immobilière des étrangers en Turquie.* Clunet. 1899.

ils reçoivent ce qui reste lorsque les ayants droit de la première catégorie ont recueilli leur part.

Les patrons d'esclaves libérés (mevlaïataka) appartiennent à cette catégorie.

A défaut d'héritiers de cette classe, ceux de la première recueillent le reliquat, et se le partagent en proportion de leurs droits privilégiés. Ils appartiennent donc également à la deuxième classe, mais seulement en seconde ligne. Cependant, l'époux appelé à succéder à une part réservataire, même en l'absence d'héritiers de la seconde classe, est exclu de tout droit au reliquat, qui est attribué au fisc.

3° Les parents éloignés « sevilerham » qui n'appartiennent, ni à la première, ni à la deuxième catégorie.

4° Les « Moulal mouvalat ». Une personne, née de parents inconnus, ne possédant donc pas d'héritiers, se constitue l'esclave d'une autre, laquelle se soumet à toutes les obligations auxquelles le maître ne saurait se soustraire, par exemple, de payer l'amende pour les crimes que la première viendrait à commettre. Ce rapport ne peut être établi qu'avec l'assentiment de celui qui devient le maître. Tous deux sont libres de rompre ces liens, aussi longtemps que le maître n'a pas payé une amende à l'occasion d'un crime commis par l'autre.

Cette constitution d'esclavage, qui n'a d'autre but que d'assurer à chacun la succession du premier décédé, constitue un contrat dissimulé d'héritage qui, bien qu'interdit en lui même par le droit musulman, est cependant admis sous cette forme.

5° Le « moukir oun leh binnesseb », « celui dont la parenté a été reconnue » ; une personne née de parents inconnus (medschhoul-unnesseb) déclare « un tel est mon frère », ou

bien « il est mon oncle ». Le père de celui qui a fait cette déclaration ne l'ayant pas confirmée en disant, c'est bien mon fils, aucun lien de parenté ne se trouve établi entre la personne qui a fait l'objet de la déclaration, et les parents de celui en faveur de qui elle est faite. La déclaration a, néanmoins, établi un droit d'héritage, en faveur de celui dont la parenté a été reconnue.

Cette espèce d'adoption constitue, également, un contrat dissimulé de succession.

6° Le légataire « mouvessa leh ». La totalité de la succession ne peut être assurée par voie testamentaire qu'en l'absence d'ayants droit à l'héritage « ab intestat ». S'il existe des héritiers de cet ordre, le tiers seulement de la succession peut être transmis par legs.

7° Le fisc (beit-ul-mal).

Héritiers a part fixe

155. — Il y a 12 héritiers préciputaires ou à part fixe (asshab-i-feraïs), dont quatre masculins et huit féminins.

Les héritiers masculins sont : 1° le père ; 2° le grand-père du côté paternel ; 3° le demi-frère utérin ; 4° l'époux.

Les héritiers féminins sont : 5° l'épouse ; 6° la fille ; 7° la fille du fils ; 8° la sœur ; 9° la demi-sœur consanguine ; 10° la demi-sœur utérine ; 11° la mère ; 12° la grand'mère du côté paternel.

Les parts de ces héritiers (sehmi-mukadder), peuvent être de la moitié, du quart, du huitième, des deux tiers ou d'un sixième de la succession.

I. — Ont droit à la moitié, lorsqu'ils viennent en rang successoral utile :

a) La fille ; mais, si elle concourt avec des fils, elle hérite à titre d'« assaba ».

b) La fille du fils ; s'il n'existe, ni fils, ni filles ; mais, si elle concourt avec des petits-fils en ligne masculine, elle hérite à titre d' « assaba ».

c) La sœur ; mais, elle hérite comme « assaba », lorsqu'elle concourt avec des frères.

d) La demi-sœur consanguine, lorsqu'il n'existe pas de sœur germaine.

S'il existe plusieurs héritiers dans l'une des catégories précédentes, ils se partagent les deux tiers.

e) Le mari, s'il n'existe ni enfants, ni enfants d'un fils (Cf. II *a*).

II. — Le quart revient :

a) Au mari, s'il existe des enfants, ou des enfants d'un fils de l'épouse prédécédée (Cf. I *e*).

b) A la femme (il est partagé entre les femmes, s'il y en a plusieurs), lorsqu'il n'existe ni enfants, ni enfants d'un fils du mari prédécédé.

III. — Le huitième revient à la femme survivante, ou est partagé entre les femmes, s'il y en a plusieurs, lorsqu'il existe des enfants ou des enfants d'un fils du mari.

IV.— Les personnes comprises dans les catégories énumérées en I, de *a* à *d*, reçoivent, ensemble, les deux tiers, lorsqu'il y en a plus d'une dans la même catégorie.

V. — Une part d'un tiers revient :

a) A la mère, si elle ne concourt pas avec un fils ou un fils de fils, ou, encore, avec plus d'un frère ou d'une sœur ; si cette concurrence existe, sa part est réduite au sixième (Cf. VI *b*.). S'il existe un époux, le tiers s'établit sur le reliquat subsistant après prélèvement de la part de cet époux.

Exemples : 1° Une femme laisse son mari et ses père et mère ; le mari prélève la moitié, soit 3/6 (Cf. I *c*) ; la mère prélève le tiers du reste, soit 1/6, le reliquat, soit 2/6, revient au père de la défunte, à titre « d'assaba ».

2° Un homme laisse une femme et ses parents ; la femme prélève un quart de la succession (Cf. II *b*), soit 3/12 ; la mère prélève le tiers du reste, soit 3/12, le père comme « assaba », reçoit le reliquat, soit 6/12.

b) Les sœurs ou frères utérins, lorsqu'il y en a plus d'un ; s'il n'y en a qu'un, sa part est d'un sixième (Cf. VI *a*).

Ces derniers sont exclus de la succession par les enfants, les enfants du fils, le père et le grand-père paternel. Les enfants du père utérin peuvent hériter éventuellement, à titre de parents éloignés.

VI. — Une part d'un sixième revient :

a) A la sœur et au frère utérins, s'il n'y en a qu'un (Cf. V *b*).

b) A la mère, lorsqu'elle concourt avec un fils, un fils de fils, ou plus d'un frère ou sœur du défunt.

A son défaut, sa mère, grand'mère maternelle, est substituée à ses droits.

c) Au père, lorsqu'il existe un fils ou un fils de fils. S'il n'existe pas de descendance masculine, mais seulement une descendance féminine, le père héritera, en outre, à titre d' « assaba », de la part restant libre après satisfaction des droits de la descendance féminine. Lorsqu'il n'existe ni enfants du défunt, ni enfants de ses fils, le père n'hérite qu'à titre d'assaba.

d) A défaut du père, au grand-père paternel, à défaut de celui-ci, à l'arrière-grand-père paternel, et ainsi de suite, dans les mêmes conditions qu'au père.



e) A la fille du fils ou aux filles du fils réunies, si le défunt n'a laissé qu'une seule fille (Cf. *a*) ; s'il existe plusieurs filles du défunt, les filles de ses fils sont exclues.

f) A la sœur consanguine, lorsqu'elle concourt avec une sœur germaine (Cf. I *c*).

g) A la grand'mère et aux arrière-grand'mères du côté paternel, lorsqu'il n'existe pas d'ascendants immédiats.

156. — Il peut arriver que le nombre des parts préciputaires dépasse la succession, c'est-à-dire que le nombre des parts des ayants droit, considéré comme dénominateur, soit supérieur à celui des portions entre lesquelles la succession doit être partagée, ce dernier chiffre étant pris comme numérateur. Par exemple, une femme laisse comme cohéritiers son mari (II *a*), deux filles (IV) et son père (VI *c*). Le mari a droit à un quart, les deux filles au deux tiers, le père à un sixième. Le plus petit commun dénominateur, entre ces fractions, est 12 ; il revient ainsi au mari, 1/4 = 3/12

aux deux filles,	2/3	=	8/12
au père,	1/6	=	2/12

Ce qui fait un total de 13/12

La loi du chéri a sa méthode (aoul) pour résoudre cette difficulté ; elle maintient les numérateurs établis comme cidessus, mais substitue, comme dénominateur, au plus petit commun dénominateur, un nombre égal au total des numérateurs, soit, en l'espèce, le nombre 13. La succession se trouve donc répartie comme suit : au mari . . . 3/13

aux filles . . .	8/13
au père . . .	2/13

Ce qui fait bien 13/13

(Voir, pour plus de détails : Multeka, II, p. 304, et Salem, *De la succession immobilière des Etrangers en Turquie : Journal de droit International privé*, 1889, n° 30).

Les héritiers reliquataires ou universels

157. — Les héritiers reliquataires ou universels (assaba), se divisent en trois classes :

Les « assaba bi nefsihi », ou héritiers de leur propre chef.

Les « assaba bi gaïrihi », héritiers par « autrui », ou héritiers du chef d'un autre ; ce sont ceux qui ne deviennent héritiers universels que lorsqu'ils sont appelés à succéder, concurremment avec d'autres personnes ayant la qualité d'héritiers universels.

Les « assaba ma gaïrihi », héritiers « avec d'autres », ce sont ceux qui, n'étant pas, de leur propre chef, héritiers universels, le deviennent par la présence d'autres héritiers qui, eux-mêmes, n'ont pas la qualité d'héritiers universels.

I. — Les « assaba bi nefsihi » ne comprennent que des hommes, descendants, ascendants ou collatéraux du défunt. Ils reçoivent tout ce que les droits des héritiers préciputaires (ashab-i-feraïs) laissent disponible, et la totalité de la succession, s'il n'existe pas d'héritiers de cet ordre. Ils comprennent les héritiers suivants que nous désignons dans l'ordre de préférence, ceux qui précèdent excluant les suivants, du moins en ce qui concerne leurs droits de reliquataires :

a) Le fils et sa descendance masculine.

b) Le père et les ascendants en ligne paternelle. S'il existe un fils, les ascendants paternels héritent seulement d'une part fixe (Cf. 155, VI *c*).

c) Le frère germain et à défaut de celui-ci, le frère consanguin ou leurs fils, ou descendants en ligne masculine.

d) L'oncle et les grands oncles du côté paternel.

II. — « Les assaba bi gaïrihi » ne comprennent que des femmes dont la part préciputaire est de la moitié ou des deux tiers (155, I *a-d* et IV). Elles perdent leur qualité d'héritiers, à part fixe, pour devenir « assaba », lorsqu'elles concourent avec d'autres parents appelés à ce dernier titre.

Ce sont :

a) La fille, lorsqu'elle concourt avec un fils.

b) La fille du fils, lorsqu'elle concourt avec son père ou avec le fils d'un autre fils du défunt. Elle est exclue de la succession par la présence d'un fils du défunt.

c) La sœur germaine, elle devient « assaba » lorsqu'elle concourt avec son frère germain, ou avec une fille ou une fille de fils du défunt (Cf. III et 155).

d) La sœur consanguine, lorsqu'elle concourt avec un autre frère consanguin, une fille ou une fille de fils du défunt.

Lorsque des femmes sont ainsi appelées à hériter comme « assaba », en concurrence avec des héritiers mâles, la part de chacune est la moitié d'une part d'héritier mâle de même degré. Exemple : une personne laisse deux fils et trois filles, chaque fils reçoit deux septièmes de la succession et chaque fille, un septième.

Les quatre catégories ci-dessus sont énumérées dans leur ordre de préférence, chacune d'elles excluant les suivantes.

III. — Les « assaba ma gaïrihi » sont les femmes qui deviennent « assaba » par le fait qu'elles entrent en concours avec d'autres femmes : ce sont la sœur germaine et la sœur consanguine du défunt, lorsqu'elles concourent avec des

filles ou fils du défunt, et qui, dans ce cas, perdent la qualité d'héritiers à part fixe.

IV.— A défaut d'« assaba » de ces trois classes, les « mevlaiataka », patrons des affranchis, qu'ils soient hommes ou femmes, sont appelés à succéder comme « assaba » à leurs anciens esclaves. Si le patron est lui-même prédécédé, ses « assaba » masculins deviennent « assaba » de l'affranchi : en ce cas, les descendants priment les collatéraux.

Application des règles précédentes

158. — Les personnes appelées à succéder comme héritiers sont au nombre de 17, dont 10 hommes et 7 femmes.

Les hommes sont :

1° Le père qui peut hériter à trois titres :

a) Comme héritier préciputaire d'un sixième, si le défunt laisse un fils ou une descendance masculine (155, VI *c*)

b) Comme héritier reliquataire (§ 157, I) ; en l'absence d'un fils ou d'une descendance masculine, il recueille tout ce qui reste de la succession après prélèvement des parts fixes, (Cf. l'exemple cité 156).

c) A la fois, à titre réservataire et reliquataire, lorsqu'il concourt avec une fille ou une fille de fils. Il prélève alors sa part d'un sixième (155, VI *c*) ; la moitié est prélevée par la fille s'il n'y en a qu'une ; s'il y en a plusieurs, leur part est des deux tiers. Ce qui reste revient au père, comme « assaba » (157).

Ainsi, en concurrence avec une descendance masculine, le père reçoit seulement un sixième ; en concurrence avec une descendance féminine, il reçoit un sixième, plus ce qui reste après satisfaction des droits de la descendance fémi-

nine ou de l'époux survivant ; s'il n'existe aucune descendance, le père reçoit toute la succession, sauf la part réservée, s'il y a lieu, à l'époux survivant.

2° Le grand-père paternel n'hérite qu'à défaut du père, et suivant les mêmes règles, cependant, avec les différences ci-après :

a) Il n'exclut pas la grand'mère paternelle qui est exclue par le père.

b) S'il y a concours entre les deux parents et un époux survivant, l'époux ayant prélevé, soit la moitié (155, I *a*), soit le quart (155, II *b*), la mère reçoit le tiers de ce qui reste (155, V), et le père, le reliquat, à titre d' « assaba », Mais, le grand-père est-il substitué au père, c'est sur l'ensemble de la succession, que la mère percevra son tiers (155 V).

c) Le père exclut les frères germains et consanguins, le grand-père ne les exclut pas.

d) Le père du patron reçoit sa part du sixième, lorsqu'il concourt avec un fils de ce dernier, le grand-père du patron est, au contraire, totalement exclu par le fils.

3° Le fils n'hérite que comme « assaba », mais il exclut tous les autres héritiers de cette catégorie. Cependant, s'il y a des filles en même temps que des fils, elles deviennent « assaba bi gaïrihi » et reçoivent chacune la moitié d'une part de fils. En tout autre cas, le fils reçoit tout ce qui reste, après paiement des parts réservataires.

4° Le mari en tant que père du fils est entièrement substitué au fils, lorsque celui-ci n'existe plus.

5° Le frère : si c'est un frère germain, il hérite comme « assaba » (157, I *c*). Le frère consanguin reçoit une part

d'un sixième (155, VI *a*) ; s'il y en a plusieurs, leur part collective est d'un tiers (V *b*).

6° Le fils du frère (157, I *c*).

7° L'oncle (157, I *d*), n'est appelé que comme « assaba ».

8° Le fils de l'oncle ne peut également figurer que comme « assaba ».

9° Le mari n'hérite que d'une part fixe et ne peut jamais comme « assaba » (155, I *e*, II *a*).

10° Le patron (157, IV).

159. — Les femmes sont :

1° La mère, elle hérite toujours d'une part fixe, qui est d'un tiers dans certains cas (155, V *a*), et dans l'autre, d'un sixième (155, VI *b*).

2° La grand'mère ; elle a une part fixe d'un sixième, (155, I *g*), mais elle est exclue — qu'elle soit la mère du père ou celle de la mère — par la présence de la mère. La mère du père est exclue par la présence du père. la mère de la mère ne l'est point. Le grand-père paternel exclut sa propre mère (l'arrière-grand'mère paternelle), mais non la mère de sa femme (mère de la mère du père). La part des grand'mères ou arrière-grand'mères appelées à hériter est toujours du sixième.

3° La fille : s'il n'y a pas de fils, la fille unique reçoit une part fixe de la moitié ; s'il y a plusieurs filles, elles se partagent les deux tiers (155, I *a* et IV). S'il y a des fils, chaque fille reçoit la moitié d'une part de fils (157, II).

4° La fille du fils : s'il n'y a pas de fille, la part est de la moitié pour une seule, des deux tiers à partager pour plusieurs (155, I *b* et IV). Si le défunt laisse une seule fille, les filles du fils reçoivent ensemble un sixième (155, VI *c*).



Elles sont totalement exclues, par la présence d'un fils ou de plus d'une fille du défunt.

La fille de fils appelée à succéder en même temps qu'un fils de fils, devient « assaba » et reçoit une part égale à la moitié de celle du fils de fils (157, II).

5° La sœur :

a) La sœur germaine recueille une part préciputaire de la moitié, ou des deux tiers (155, I *c* et IV), à moins qu'elle ne concoure avec une fille ou une fille d'un fils : dans ce cas, elle hérite (avec ces derniers), comme « assaba » (157, III). S'il y a des frères du défunt, elle concourt avec eux, à ce même titre (157, II). Elle est totalement exclue par la descendance et l'ascendance masculines du défunt.

b) La sœur consanguine. S'il n'y a pas de sœur germaine, la part, réservée aux sœurs consanguines, est de la moitié pour une seule, de deux tiers, pour plusieurs (155, I *d*, IV).

S'il existe une seule sœur germaine, la part des sœurs consanguines est réduite au sixième, quel que soit leur nombre (155, VI *f*) ; s'il y a plus d'une sœur germaine, les sœurs consanguines sont totalement éliminées, à moins que la présence d'un frère ou d'un fille, ou d'une fille d'un fils du défunt, ne leur confère la qualité d'« assaba ». Comme la sœur germaine, la sœur consanguine est exclue par les descendantes et ascendantes masculines.

c) La sœur utérine : elle n'hérite que comme préciputaire (155, V *b*, VI *a*).

6° La femme n'hérite qu'à titre de préciputaire (II *b*, IV).

7° La patronne de l'affranchi (157, IV).

EXCLUSION RÉCIPROQUE DES HÉRITIERS

160.— Ainsi qu'on l'a vu plus haut, il peut arriver, même aux héritiers préciputaires de se trouver entièrement exclus ou de voir leur part réduite par la présence de certains héritiers réservataires « assaba ». Nous avons exposé que chaque classe d' « assaba » exclut entièrement les suivantes. Le multeka traite, dans un chapitre spécial, des exclusions totales ou partielles.

I. — L'exclusion totale (hadjeb-ul-hiram) ne peut atteindre le fils, le père, l'époux, la fille, la mère, l'épouse. Ces six personnes héritent toujours, quel que puisse être leur concurrent.

Pour les autres héritiers, on peut poser les règles suivantes :

1° Les parents de degré plus rapproché excluent ceux de degré plus éloigné. En cas de parenté au même degré, celui dont la parenté est « *plus forte* », exclut celui dont la parenté est « *plus faible.* » On entend par là que celui qui a deux parents communs avec le *de cujus*, est préféré à celui qui n'en a qu'un ; il peut exclure totalement le second ou seulement diminuer sa part.

Par exemple : la sœur et le frère consanguins, s'ils se trouvent en présence de la sœur et du frère germains, sont exclus ou réduits à une moindre part (Cf. 155, I *c*, *d*, et 157 *f*).

Le fils du frère consanguin est exclu par le fils du frère germain, etc.

2° Quiconque est apparenté au *de cujus*, par l'intermédiaire d'une tierce personne, est exclu par cette dernière. Ainsi, le fils et la fille du fils n'héritent pas, du vivant de

leur père. Il est fait exception, cependant, pour les enfants qui héritent toujours en même temps que leur mère, femme du *de cujus.*

II.— L'exclusion partielle, ou diminution des parts (hadjeb-unnoksan), à raison de la concurrence avec certains autres héritiers, peut atteindre les personnes suivantes :

1° Le mari, dont la part peut être réduite de la moitié au quart (155, I *e* et II *a*).

2° La femme, susceptible de subir une réduction du quart au huitième (II *b* et III).

3° La mère, qui peut recevoir le tiers ou le sixième (V. *a*, et VI *b*).

4° La fille du fils, qui reçoit la moitié ou le sixième (I *b* et VI *a*).

5° La sœur consanguine, dont la part est de la moitié ou du sixième (I *d* et VI *f*).

Les parents éloignés

161. — S'il n'existe ni héritiers préciputaires, ni héritiers reliquataires des classes ci-dessus, les parents éloignés (sévirlérham) sont appelés à hériter comme « assaba ».

On les divise en quatre classes :

I. — Les descendants en ligne féminine, (quel que soit leur sexe) (meté mensoub), enfants des filles, et enfants des filles du fils.

II. — Les ascendants en ligne féminine, (metin ounlara mensoub), ce sont les ascendants de la mère du *de cujus*, (père de la mère, père du père de la mère, mère de la mère du père de la mère).

III. — Les descendants en ligne féminine des parents du

de cujus (metin ebevenine mensoub) : enfants de la sœur germaine, ou consanguine, filles du frère germain ou consanguin, enfants du frère utérin et leur descendance.

Les descendants des grands parents et leurs ascendants, tels que les tantes paternelles du défunt, ses oncles et tantes du côté maternel et leurs enfants, etc.

Lorsqu'il y a plusieurs parents éloignés, la succession est attribuée suivant les mêmes règles que pour les assaba.

Le degré le plus rapproché, exclut le plus éloigné : ainsi, le frère de la mère exclut le fils d'un frère de la mère.

2° La parenté la plus forte exclut la plus faible : ainsi la fille d'une sœur germaine exclut celle d'une sœur consanguine.

3° A égalité de degré et de force de parenté, celui qui hérite est celui qui a pour origine un parent préciputaire. Exemple : quelqu'un laisse un fils d'un fils de sa fille et une fille d'une fille de son fils : cette dernière hérite seule, parce qu'elle est fille d'un héritier préciputaire (la fille du fils).

4° La ligne de parenté (djivret-i-karabet) est prise en considération à égalité de degré et de force de parenté ; les parents, en ligne paternelle, recevant les deux tiers, et ceux en ligne maternelle, un tiers seulement.

Ainsi, la mère de la mère du père recevra les deux tiers, et la mère du père de la mère, un tiers.

162. — *Des époux divorcés.* — Les droits des époux à recueillir leur succession réciproque cessent avec le divorce définitif.

La loi du chéri connaît deux espèces de divorces :

1° Le « *talak-i-redji* », répudiation révocable prononcée par le mari. Tant qu'une semblable séparation ne se produit pas pour la troisième fois, il dépend du mari seul, par son retour auprès de sa femme (rudjat), d'y mettre fin, et de renouer ainsi le mariage. Mais ce retour doit avoir lieu avant l'expiration de l' « Iddet ». Worms définit ainsi l' « Iddet » (*Journal Asiatique*, t. XIV, p. 329) : « C'est la période pendant laquelle, après la séparation ou la mort de son mari, une femme doit se mettre en retraite et pendant laquelle, elle ne peut contracter un nouveau mariage ». La durée de cette période, après une répudiation, est de trois menstruations ; la femme qui a fait ses ablutions après la troisième menstruation a accompli son « Iddet », et, dès lors, le mariage ne peut plus être renoué par le seul retour du mari. Les ablutions ne sont valables, au point de vue religieux, que dix jours après la menstruation.

Après la mort du mari, la femme doit attendre quatre menstruations avant de pouvoir se remarier. La durée de l' Iddet est, dans ce cas, de quatre mois et dix jours.

2° La répudiation définitive « talak-i-baïen ». Elle a lieu lorsque l'époux déclare avoir répudié sa femme définitivement (baïen) ; il s'est ainsi enlevé la faculté de la reprendre par un simple retour. Le mariage ne peut plus être renoué que par une nouvelle solemnité « tedjdid-ï-nikiah ». Mais, si le mari a, pour la troisième fois, répudié de cette manière, il existe, entre eux, un divorce triple (talak-i-selassé), et ils ne peuvent plus se remarier ensemble, à moins, cependant, que la femme n'ait été, dans l'intervalle, mariée avec un autre.

3° Il existe enfin une troisième espèce de répudiation « talak-i-far » ; c'est la répudiation définitive « talak-i-

baïen », ou triple « talak-i-sélassé », prononcée par le mari au cours d'une maladie mortelle. Dans ce cas, la répudiation s'oppose à ce que le mari hérite de la femme, mais non à ce que la femme hérite du mari.

D'après la loi du chéri, l'époux divorcé est exclu de la succession de son conjoint dans les cas suivants :

1° La femme répudiée par son mari, par talak-i-baïen ou talak-i-sélassé est exclue même avant l'expiration de l'Iddet, lorsque le mari était en bonne santé lors de la répudiation.

2° La femme répudiée, comme ci-dessus, par son mari, atteint d'une maladie grave, est exclue lorsque son mari meurt après avoir recouvré la santé.

3° Si le mariage n'a pas été consommé, la femme répudiée par talak-i-baïen ou talak-i-sélassé est exclue, même si la répudiation est prononcée au cours d'une maladie grave et si le mari meurt avant l'expiration de l' « Iddet », parce que, dans ce cas, la période de l'Iddet ne lui serait pas imposée.

4° La femme répudiée par talak-i-baïen et talak-i-sélassé par son mari se trouvant en état de maladie mortelle, est exclue lorsque celui-ci meurt après l'accomplissement de l'Iddet.

Dans ces quatre cas, le divorce a eu lieu, sans l'assentiment de la femme.

5° La femme qui, sur son propre désir a été répudiée par talak-i-baïen ou talak-i-sélassé, au cours d'une maladie mortelle de son mari, n'hérite pas, même si le mari meurt avant l'expiration de l'Iddet ; elle est censée avoir, en donnant son assentiment au divorce, renoncé à tout droit sur l'héritage du mari.

CHAPITRE III

De la succession testamentaire.

Les héritiers testamentaires (1)

163. — Le testament (wassiiet) est, en droit musulman, l'acte par lequel on transfère gratuitement à quelqu'un, en cas de mort, la propriété d'une chose ou d'un droit. Le testateur et le légataire doivent être capables de transférer et d'acquérir la propriété ; l'objet doit être susceptible d'être tenu en pleine propriété. On ne peut donc disposer, par testament, que des biens meubles et des immeubles mulk.

Le testateur doit être libre, majeur et non obéré. Le légataire doit être vivant, au moment de la mort du testateur.

Les juristes ont discuté sur le point de savoir si la forme contractuelle est nécessaire à la validité des testaments. La théorie affirmative, qui est celle du rite hanéfite, a prévalu, mais avec cette réserve, que l'acceptation expresse du légataire n'est pas indispensable ; elle est présumée exister, en l'absence de refus formel du legs. L'acceptation d'un legs ne peut avoir lieu qu'après le décès du testateur : si le légataire meurt avant le testateur, le legs est annulé : s'il meurt après le testateur, mais avant d'avoir accepté, son acceptation est présumée, et la chose léguée bénéficie aux héritiers du légataire.

---

(1) Multeka, II, p. 271. Redjeb Hilmi « Ahkiam-i-vessaïa ».

Aucune formule spéciale n'est exigée pour la validité des testaments, mais il est nécessaire que le testateur ait spécifié qu'il donnait « après sa mort », car autrement, il pourrait n'avoir fait qu'une donation entre-vifs, laquelle ne devient définitive que par la délivrance de la chose.

La déclaration verbale : « Un tel est mon héritier », est considérée comme constituant un testament valable, si le *de cujus* n'a pas d'héritiers naturels.

Le testament peut être révoqué. La révocation peut être expresse ou tacite. Ainsi, la constitution en vakouf de la chose léguée constitue une révocation tacite du legs.

Le testament peut être constitué par simple déclaration verbale ; mais, en cas de contestation, celle-ci doit être confirmée par deux témoins.

La chose léguée ne peut dépasser la valeur du tiers de la succession, à moins qu'il n'y ait pas d'héritiers naturels. Ces derniers ont, en effet, droit à conserver les deux tiers de la succession, dans les mêmes conditions que la quarte Falcidienne du droit romain, c'est-à-dire libre de toute charge instituée par legs.

Si donc, ils refusent leur assentiment, en ce qui concerne le legs de plus d'un tiers, celui-ci n'est considéré comme valable que jusqu'à la concurrence du tiers. Cet assentiment ne peut être donné qu'après le décès du testateur.

Il se produit un cas spécial, lorsque le seul héritier est un époux survivant, lequel, comme on sait, n'a pas de droits à ce qui dépasse sa part préciputaire. En ce cas, le testament est d'abord considéré comme valable, jusqu'à concurrence du tiers : le légataire en perçoit la valeur, comme préciput : l'époux survivant ne perçoit sa part (une moitié pour le mari, un quart pour la femme) que sur les

deux tiers restant ; elle se trouve donc réduite au tiers ou au sixième. Le légataire exerce ses droits sur le reliquat demeuré disponible.

Un héritier « ab intestat » ne peut être valablement institué légataire qu'avec le consentement des autres héritiers. L'héritier « ab intestat » unique peut donc recevoir tous legs.

Ainsi, le consentement des héritiers est indispensable au légataire dans deux cas : 1° si le legs dépasse le tiers de la succession ; 2° s'il est héritier « ab intestat » ; en ce cas, le consentement est exigé, même si le legs est de moins d'un tiers.

Le meurtrier du testateur, qu'il y ait préméditation, ou accident involontaire, est exclu de tout legs.

Le légataire passe avant le fisc. Ainsi, une femme qui n'a pas d'autres héritiers, institue son mari légataire pour la moitié ; il recevra une moitié, comme héritier préciputaire, et l'autre, à titre de legs. Un homme qui n'a pas d'autres héritiers a légué la moitié de son bien à sa femme, et l'autre à un ami prédécédé. La femme recevra un quart, à titre d'héritier préciputaire, et une moitié à titre de legs : le dernier quart reviendra au fisc.

Causes d'exclusion de la succession testamentaire

164. — Le légataire se voit exclu du bénéfice du legs par les mêmes causes qui l'excluraient de la succession, s'il était appelé comme héritier naturel, car ainsi que le dit le Moulteka, « le testament est le frère de la succession ». L'esclavage, le meurtre, la différence de religion et de nationalité, frappent le légataire, dans les mêmes conditions que l'héritier (V. n° 149).

En ce qui concerne la différence de nationalité, ceux qui estiment que cette cause d'exclusion a été abolie par la loi du 7 Sefer 1284, pourraient trouver, en matière de testament, un argument de plus dans l'article 4 de cette loi : « Le sujet étranger a la faculté de disposer, par donation ou testament, de ceux de ses biens immeubles dont la disposition sous cette forme est permise par la loi (immeubles mulk). Quant aux immeubles dont il n'aura pas disposé, ou dont la loi ne lui permet pas de disposer (terres miri et vakouf), la succession en sera réglée par la loi ottomane ». Il est permis de conclure, de ce texte, que la faculté ainsi donnée aux étrangers de disposer par testament de leurs biens mulk, ne saurait se heurter à une restriction, provenant de la nationalité du bénéficiaire du legs. Salem (1) invoque, en outre, à l'appui de cette opinion, le passage du Moulteka, cité plus haut (V. n° 151), disant que le « mustéemin (étranger vivant en terre d'Islam), peut valablement tester en faveur d'un musulman ou d'un zimmi, car, vivant en terre d'Islam, il doit être assimilé au « zimmi ». Le mustéemin, fait-il observer, était l'étranger qui venait en Turquie, après avoir obtenu l'aman, ou promesse de protection du Gouvernement. « Cette promesse, étant actuellement accordée à tous les étrangers, sur la base des traités, j'en conclus que tous les étrangers doivent être considérés comme capables d'être légataires vis-à-vis d'un sujet ottoman ». Quoi qu'il en soit, la jurisprudence semble maintenir, en matière de testaments, l'exclusion pour cause de différence de nationalité.

(1) Clunet, 1899, *Du droit des étrangers de recueillir par succession en Turquie.*

Forme des testaments

165. — En ce qui concerne la forme des testaments, les étrangers ont la faculté de choisir, entre la législation de leur pays et celle de l'empire ottoman. Une circulaire, adressée par la Porte aux diverses nations étrangères, le 31 mars 1881, les informe que : « Quant à la forme, les testaments et autres dispositions testamentaires des étrangers, seront admis par les autorités ottomanes, s'ils sont homologués et confirmés par le consulat dont relève le testateur » ; la même note ajoute que « les lois ottomanes concernant le transfert des propriétés devront être strictement observées, et que le droit de tester s'appliquera exclusivement aux propriétés dont la disposition, sous cette forme, est permise par la loi ».

Il suffit donc, pour que les testaments des étrangers soient reconnus valables par les autorités ottomanes, que ces actes émanent de leur consulat, ou soient visés et déclarés valables par ce dernier.

Les étrangers ont, d'ailleurs, la faculté de disposer de leurs immeubles par testament, dans les mêmes conditions que les sujets non musulmans de la Porte (Circulaire du Grand Vizir, du 2 Sefer 1278), (D. I, p. 298), c'est-à-dire par acte de dernière volonté, recueilli par des témoins notables, et confirmé par l'autorité religieuse compétente (Circulaire du ministère du cadastre du 24 Rebi-ul-akhir 1305 (Mouharrerat-i-oumoumié D. 323).

Enregistrement des immeubles légués

166. — L'article 17 de la loi du 6 Redjeb 1291 (D. III, p. 447) stipule que l'enregistrement des immeubles au nom du

légataire devra être précédé d'un jugement du tribunal compétent du chéri (Ilam-i-chéri) qui, après examen du contenu et de l'authenticité de l'acte, décidera si l'inscription peut être effectuée.

Cependant, une circulaire du ministère de la Justice, en date du 14 Rebi-ul-ewel 1295 (7 mars 1294) (D. IV, p. 353), a décidé que ce jugement n'était pas exigible à l'égard des testaments établis par des sujets chrétiens, en présence de témoins notables, et avec le visa de leur autorité religieuse, ni à l'égard de ceux des sujets musulmans, lorsque sont présentés les Seneds et Ilmouhabers du Londja Odassi (corporation) ou du collège des anciens.

Des dispositions semblables, en ce qui concerne les testaments des étrangers, ont été prises par une circulaire du ministre de la Justice du 12 Sefer 1298 (I kianoun-i-sani 1296), décidant que les testaments recueillis ou visés par les consulats, seraient enregistrés sans décision judiciaire préalable.

Si la disposition testamentaire invoquée n'entre pas dans l'une des deux catégories ci-dessus, une décision judiciaire devient nécessaire pour l'inscription de l'immeuble au nom du légataire.

Lorsque l'administration de l'enregistrement (defterihakani méemourou) a des doutes sur la question de savoir si un testament peut être enregistré tel quel, ou doit être préalablement confirmé par jugement, elle doit soumettre la question à Constantinople à une commission d'enquête de l'administration du cadastre, et dans les provinces, au conseil administratif du vilayet.

CHAPITRE IV

Succession miri. — De quoi elle se compose. — Moment de l'ouverture. — Causes d'exclusion.

De quoi se compose la succession miri

167. — Les immeubles miri forment dans l'ensemble des biens laissés par le *de cujus*, une succession distincte, dont l'attribution, ainsi que nous l'avons dit, est soumise aux règles spéciales de la législation civile.

Les dettes et charges diverses de la succession ne sont supportées que par les biens mulk. Les terres miri passent à l'héritier désigné par la loi civile, exemptes de toutes charges, à l'exception, cependant, de celles pour lesquelles elles auraient été données en gage.

Encore, le droit de gage concédé par le possesseur d'une terre miri se trouve-t-il transformé à la mort de ce dernier : la créance hypothéquée sur une terre miri devient alors une dette ordinaire de la succession, dont le remboursement doit être imputé, en premier lieu, sur les biens mulk. En cas d'insuffisance de ceux-ci, le paiement peut en être obtenu par le prix de vente de la terre miri engagée ; mais, si ce prix n'est pas suffisant, aucune terre miri ne peut être saisie pour compléter le montant de la dette.

Ouverture de la succession miri

Les principes de la loi du chéri exposés ci-dessus sont également applicables à l'ouverture de la succession miri, et à l'attribution de l'hérédité, à défaut de dispositions spéciales du Code foncier.

Droits de l'infans conceptus

168. — Le texte primitif du Code foncier (art. 54), n'a prévu que le cas où la veuve du *de cujus* se trouverait enceinte au moment du décès. Dans ce cas, « la terre reste dans le *statu quo*, jusqu'à la délivrance ». Depuis que la loi du 17 Mouharrem 1284 a étendu le droit d'héritage à d'autres qu'aux enfants et père et mère du *de cujus*, la même règle reçoit son application dans d'autres cas. Ainsi, en cas de décès d'une personne laissant une bru en état de grossesse, les petits enfants étant héritiers de la seconde classe, il y a lieu de réserver, conformément à l'article 54, les droits du « nasciturus », jusqu'à sa naissance. Il en serait de même, dans le cas où au moment du décès, il se trouverait une belle-mère du *de cujus* laissée enceinte par le père prédécédé : si l'enfant à naître est un garçon, il figurera dans la IV[e] classe, si c'est une fille, dans la V[e].

Les règles de la loi du chéri, pour décider si l'enfant né après la mort du *de cujus*, a qualité pour recueillir la succession (V. n° 38), sont également applicables en matière de terres miri. Cependant, la législation spéciale des terres miri ne maintient pas les distinctions de la loi du chéri, en ce qui concerne le point de savoir si la nais-

sance est attendue ou non à bref délai. Tandis que d'après la loi du chéri, le partage peut être réservé jusqu'après la naissance, si elle est prochainement attendue, lorsqu'il s'agit de terres miri, le partage est toujours effectué sans délai, et la part de l'enfant à naître est réservée.

Droits successoraux de l'absent

169. — Les règles du Code foncier, concernant les droits successoraux de l'absent, en matière de terres miri, diffèrent essentiellement de la loi du chéri (V. n° 147).

Le Code foncier distingue de même, suivant que l'absent est considéré comme héritier, ou comme laissant une succession (art. 56 et 57).

D'après l'article 56, lorsqu'une personne meurt en laissant des héritiers présents et absents, l'héritage est partagé entre tous les héritiers. Si dans un délai de trois ans, les absents reviennent, ou s'il est établi qu'ils sont vivants, leur part d'héritage leur est définitivement attribuée. Mais si ce délai s'écoule, sans qu'ils aient reparu, exception faite, cependant, pour les soldats en service actif (art. 58 C. F.), ils sont définitivement déchus de leurs droits sur les immeubles miri, et l'héritage se répartit entre les héritiers présents au moment du décès du *de cujus*. Ainsi, sauf le cas de preuve certaine, survenue dans un délai de trois ans, l'absent est considéré comme mort, au moment de l'ouverture de la succession en terres miri. (La loi du chéri, applicable aux terres mulk, le considère, au contraire, comme ayant vécu jusqu'à la déclaration de sa mort).

D'après l'article 57, les terres miri, appartenant à une personne disparue depuis trois ans, et dont on ignore si

elle est morte ou vivante, sont partagées entre ses héritiers déterminés, au moment de l'expiration du délai de trois ans.

A défaut d'héritiers, les ayants droit au tapou, peuvent revendiquer les terres miri contre paiement du tapou ; à défaut de ces derniers, ces terres sont mises aux enchères publiques.

Ainsi, les articles 56 et 57 du Code foncier instituent une sorte de déclaration légale de la mort. Une personne ayant disparu pendant trois ans est, en vertu de ces dispositions, traitée comme légalement morte, même dans le cas où elle viendrait à reparaître ultérieurement. S'agit-il d'une succession lui revenant, cette mort légale produit effet, du moment de l'ouverture de la succession ; elle est ainsi présumée morte depuis sa disparition (successio ex tunc) ; s'agit-il, au contraire, de sa propre succession, l'absent est considéré comme ayant vécu jusqu'à l'expiration du délai de trois ans, entraînant présomption légale de sa mort. Il y a donc « successio ex nunc ».

A titre de faveur, l'article 58 du Code foncier assure au soldat disparu en service actif, pour les terres miri dont il viendrait à hériter, toutes les garanties accordées à l'absent par la loi du chéri.

Lorsqu'un soldat, en service actif dans une contrée lointaine, vient à disparaître, il est admis quoique absent, à recueillir l'héritage miri de ses parents, et nul ne peut lui être substitué, tant que sa mort n'a pas été établie ou déclarée, conformément à la loi religieuse. Si l'on a, cependant, disposé de ses terres, il peut, à son retour, les reprendre des mains de quelque détenteur que ce soit ; ses terres peuvent être cultivées, sous réserve de ses droits,

par ses parents, ou à défaut de ceux-ci, par une personne de confiance, désignée par le juge. Le Code foncier ne parle pas des terres qui se trouvaient en possession du soldat, lors de son départ. Mais, on doit admettre, *a fortiori*, que la possession lui en est conservée jusqu'à la déclaration de sa mort.

Causes d'exclusion de la succession en ce qui concerne les terres miri

170. — Les causes d'exclusion de la succession établies par la loi du chéri, sont, comme on l'a vu plus haut, l'esclavage, le meurtre, la différence de religion, la différence de nationalité (V. n° 149 sqq).

Le Code foncier les maintient à l'égard des terres miri, mais avec quelques modifications.

L'article 112 du Code foncier traite des droits successoraux des esclaves et des affranchis, en matière de terres miri. Il est ainsi conçu :

« Tout esclave mâle ou femelle qui, du consentement de son maître, et par l'entremise de l'autorité compétente, aura acquis la possession ou la concession d'une terre, n'en pourra être dépossédé par son maître, ni avant, ni après son affranchissement ; celui-ci ne pourra faire aucun acte d'ingérence à cet égard.

» De même, si le maître décède avant l'esclave, ses héritiers ne pourront faire acte d'intervention sur la dite terre.

» Si l'esclave décède avant d'avoir été affranchi, comme sa terre n'est transmissible à personne par héritage, personne autre que les associés, cointéressés ou habitants qui

pourraient en avoir besoin, n'aura sur elle un droit de tapou (V. nº 177 sqq).

» S'il y a sur ce terrain, des arbres ou des bâtiments mulk, le maître jouira, pendant dix ans, de la faculté de revendication, moyennant la taxe de tapou ».

Ce droit de tapou ne revient pas au maître en cette qualité, mais seulement, conformément à l'article 59 du Code foncier, à titre de propriétaire mulk des arbres et des bâtiments ; car lors même qu'il aurait donné ces derniers à l'esclave en même temps que le terrain, ils sont demeurés propriété du maître, l'esclave étant incapable d'être propriétaire de biens mulk.

L'esclave, une fois affranchi, est traité, en ce qui concerne l'héritage des terres miri, exactement comme s'il avait toujours été libre.

« Si l'esclave décède après son affranchissement, sa terre passera par héritage à ses héritiers libres, (héritiers déterminés, par la loi du 17 Mouharrem 1284 ; le texte primitif porte : « enfants, père et mère libres »).

A défaut de ceux-ci, et s'il n'y a sur le terrain ni arbres, ni bâtiments mulk, les ayants droit au tapou ne seront ni son ancien maître, ni ses enfants, mais ses propres parents libres ; (ou les autres ayants droit, tels que copropriétaires et habitants ayant besoin de terres).

A défaut de ceux-ci, la terre sera mise aux enchères. S'il y a sur le terrain des arbres ou bâtiments mulk, il sera donné moyennant la taxe de tapou, à celui des héritiers (d'après la loi du chéri), à qui reviennent ces arbres et bâtiments « mulk ».

171. — *Exclusion pour cause de meurtre.* — L'article 108 du Code foncier, décide que « le meurtrier ne peut

hériter des terres de la victime ; il n'a pas non plus de droit au tapou ». Une disposition additionnelle du 27 Rebi ul uvel 1792, étend pour les terres miri, l'incapacité de succéder aux complices du meurtrier.

172. — *Exclusion pour cause de différence de religion* (Ithilafi milleten). — L'article 109 du Code foncier maintient pour les terres miri, l'incapacité réciproque de succession causée par la différence de religion ; mais il la limite à la distinction entre musulmans et non musulmans ; il est ainsi conçu : « Les terres des musulmans ne passent point par succession à leurs héritiers non musulmans, et inversement ; les non musulmans n'ont aucun droit de tapou sur les terres des musulmans et inversement ».

173. — *Exclusion pour cause de différence de nationalité* (Ithilafi-daren). — Comme on l'a vu plus haut, le droit du chéri tel qu'il est interprété par la doctrine hanéfite exclut aussi bien les sujets ottomans de la succession des étrangers que ceux-ci de la succession des ottomans ; mais la terre miri, si elle ne peut de même passer par succession, d'un ottoman à un étranger, est au contraire transmissible par héritage, d'un étranger à un ottoman. L'article 110 du Code foncier s'exprime en effet comme suit : « Les biens fonds d'un sujet ottoman ne peuvent être transmis par succession à ses héritiers non ottomans. Les héritiers non ottomans d'un sujet ottoman, n'ont pas non plus de droit au tapou ».

Ainsi l'article 109 établit expressément la réciprocité de l'exclusion pour cause de différence de religion ; si l'article 110 s'est borné à exclure les héritiers non ottomans, sans spécifier, comme le précédent, la réciprocité de

l'exclusion, c'est qu'il a, sur ce point, abandonné le principe de la loi du chéri établissant l'exclusion réciproque, pour cause de différence de nationalité. (1)

Ali Haïder (2) observe, contrairement à cette opinion, qu'il ne pouvait y avoir lieu de rappeler à l'article 110 le principe de réciprocité puisque lors de la promulgation du Code foncier (1274), les étrangers n'avaient pas le droit de posséder des immeubles en Turquie, droit qui ne leur a été conféré que par la loi du 7 Sefer 1284. Mais il semble bien que les rédacteurs du Code foncier aient déjà envisagé cette réforme comme prochaine, et qu'ils aient légiféré en conséquence ; s'il en était autrement, on ne s'expliquerait pas l'existence même de l'article 110, puisque les étrangers privés du droit de posséder des terres en Turquie, se trouvaient exclus *ipse facto*, de la succession immobilière de leurs parents ottomans. D'ailleurs, une décision du Conseil d'Etat (3) écarte toute contestation ; il en résulte que les immeubles miri, vakouf, à double redevance et moukatealou-vakouf, peuvent être recueillis par les sujets ottomans dans la succession de leurs parents étrangers.

Ali Haïder est aussi d'avis, que la terre miri ne peut être transmise par succession à des étrangers de nationalité différente de celle du *de cujus*. Le Code foncier ne contient aucune disposition à ce sujet ; l'article 110 se borne à exclure les étrangers de la succession des ottomans, sans faire aucune allusion au cas d'étrangers de nationalités différentes. On ne saurait appliquer ici, par

(1) Cf. Zia Eddin, p. 483. Chalis Echref, n° 833.
(2) Cherh-i-djédid el Kanoun érasi, p. 380.
(3) Ali Haïder, p. 380, remarque.

analogie, les dispositions du droit de chéri, qui vise la différence des nationalités, alors que le Code foncier se borne à parler d'ottomans et de « non ottomans ». Du reste, un ordre adressé par le ministre de l'Intérieur, au vali de Salonique, en date du 7 Temouz 1302, n° 66, spécifie nettement que la terre miri est transmissible par héritage entre étangers de nationalité différente.

CHAPITRE IV

Désignation et parts successorales des héritiers de terres miri.

Evolution historique du droit de succession en matière de terres miri.

174. — Les règles concernant la succession des terres miri (intĭkal-i-adi), ont subi depuis la conquête ottomane, des modifications successives tendant à faciliter et à étendre la transmission successorale du droit de possession. On distingue à ce point de vue cinq périodes :

I. — De la conquête à l'an 975 de l'Hégire, les fils du possesseur masculin sont seuls admis à lui succéder.

II. — De 975 à 1264.

Les fils du possesseur masculin héritent comme précédemment à titre gratuit, ses filles lui succèdent moyennant paiement de la valeur. Si le possesseur est une femme, les fils, comme les filles, doivent payer la valeur de la terre.

Les frères,

Les sœurs,

Les parents,

Les héritiers selon la loi du chéri et les copossesseurs.

Les habitants du lieu auquel appartenait le défunt qui sont dépourvus de terres, sont admis à succéder contre paiement de la valeur.



III. — De 1264 à la promulgation du Code foncier, (1274), la terre miri passe par héritage.

1° gratuitement aux enfants des deux sexes, et quel que soit le sexe du *de cujus*.

2° contre paiement de la valeur, aux petits-enfants.

IV. — D'après le Code foncier, la terre miri passe gratuitement :

Aux enfants des deux sexes,

Au père,

A la mère.

L'article 59 du Code foncier contient l'énumération de ceux qui peuvent revendiquer la terre miri, contre paiement de sa valeur (Cf. § 46, p. 99).

Les personnes admises à recueillir gratuitement la succession à la terre miri, sont appelées « ashab-i-intikal », possesseurs de ce droit spécial d'héritage miri, par opposition aux « ashab-i-irs », héritiers selon la loi du chéri, « possesseurs de l'héritage ».

Ceux qui peuvent revendiquer la possession, contre paiement de la valeur, sont appelés « ashab-i-tapou », possesseurs du droit de tapou ; « tapou » signifie exactement « signe de soumission ». Le « tapou missli » est le montant de ce que doit payer celui qui reçoit en fief la terre miri ; il est à peu près équivalent à la valeur de la terre. Nous traduirons les mots ashab-i-tapou, par « ayants droit au tapou », entendant par là ceux qui, en l'absence d'héritiers, peuvent exercer une sorte de droit de préemption sur la terre laissée vacante.

V. — *Législation actuelle*. Les dispositions du Code foncier ont été abrogées ou modifiées par la loi du 17 Mouharrem 1284, spéciale à la succession des terres miri.

Cette loi institue huit classes d'héritiers à titre gratuit (ashab-i-intikal), en conférant cette qualité à un certain nombre de personnes auxquelles le Code foncier n'accordait que le droit au tapou ; ces dernières se trouvent ainsi réduites à trois.

Ci-après, la traduction française officielle de l'article Ier, établissant le nouvel ordre de succession :

« Sont maintenues, les dispositions du code de la propriété foncière (érazi kanounnamessi), qui établissent le droit de succession au profit des enfants de l'un et l'autre sexe, par portions égales, sur les biens émirié et « mevkoufé ».

« A défaut d'enfants de l'un et l'autre sexe, constituant le 1er degré, la succession de ces biens sera dévolue aux héritiers des degrés subséquents, par portions égales, et sans aucune charge en retour » (c'est-à-dire sans paiement du droit de tapou), savoir :

2e degré : aux petits enfants, c'est-à-dire aux fils et aux filles des enfants du premier degré de l'un et l'autre sexe.

3e degré : au père et à la mère.

4e degré : aux frères germains et aux frères consanguins.

5e degré : aux sœurs germaines et aux sœurs consanguines.

6e degré : aux frères utérins.

7e degré : aux sœurs utérines.

A défaut d'héritiers aux degrés ci-dessus : à l'époux survivant ou à l'épouse survivante ».

L'article II spécifie que les héritiers à l'un des degrés ci-dessus, excluent ceux des degrés subséquents.

Cependant, le droit de représentation qui est, comme on sait, absolument étranger à la loi du chéri, est admis en

faveur des petits enfants qui sont substitués à leur père et à leur mère. L'époux survivant a droit à un quart des biens fonds transmis par succession aux héritiers compris entre le 3[e] degré (inclusivement), et le 7[e] degré (inclusivement).

En maintenant les dispositions du Code de la propriété foncière, en ce qu'elles ont de compatible avec elle, la loi du 17 Mouharrem 1284, laisse substituer trois classes d'ayants droit au tapou » (ashab-i-tapou).

Ce sont les héritiers, selon le chéri, d'arbres ou de constructions mulk, se trouvant sur les terres miri ;

Les copossesseurs du fonds ou de servitudes foncières ;

Les habitants du lieu où se trouve la terre laissée vacante, lorsqu'ils n'ont pas eux-mêmes assez de terres (V. n° 178).

L'article II de la loi du 17 Mouharem 1284 a été complété, en ce qui concerne les droits de l'époux divorcé, par une disposition en date du 29 Rebi-ul akhir 1289, ainsi conçue :

« Lorsqu'un époux meurt, après un divorce révocable (talak-i-redji) », mais avant l'expiration de l' « Iddet », ou après la conclusion d'un mariage, mais avant sa consommation, il succède aux terres émirié, son droit étant admis par la loi religieuse (1).

De même, si un homme après avoir, se trouvant en état de maladie (maras-i-mevtinde), répudié sa femme par divorce définitif, meurt avant l'expiration de l' « Iddet », sa

(1) Cette disposition est mal traduite dans Aristarchi Bey (*Législation ottomane*), vol. I. (p. 256). C'est par suite d'un contre-sens qu'il ne vise qu'un seul cas, d'ailleurs inintelligible, « lorsqu'un des époux di» vorcés contracte un nouveau mariage avant l'expiration du délai lé» gal et qu'il vient à mourir avant qu'il y eut commerce conjugal ».



femme peut succéder aux terres miri, puisqu'elle est admise à succéder par la loi religieuse.

Comme on le voit, ces dispositions ne font que confirmer l'application à la succession des terres miri, des règles de la loi du chéri, concernant les droits successoraux réciproques des époux divorcés (V. nº 162).

Une lettre vizirielle sans date (D. IV, p. 275) pose, d'ailleurs, en principe, que le droit des époux divorcés à hériter de la terre miri est subordonné à leur qualité d'héritiers selon la loi du chéri.

On remarquera, cependant, les grandes différences existant entre les droits successoraux des époux, en matière d'héritage mulk et de terres miri. Ils sont toujours appelés à succéder aux biens mulk, pour une part déterminée, et jamais pour le tout, (sauf le cas de dispositions testamentaires) ; pour les terres miri, à défaut d'autres héritiers spécialement qualifiés (ashab-i-intikal), ils recueillent toute la succession, une part leur est, en outre, réservée, s'ils se trouvent en présence de certains autres héritiers, mais ils sont entièrement exclus par les héritiers des deux premiers degrés.

DES CAS OU LA SUCCESSION A LA TERRE MIRI EST RÉGLÉE PAR LA LOI DU CHÉRI

175. — Ainsi qu'on l'a vu plus haut (V. nº 74), s'il a été construit ou planté sur un bien miri, des bâtiments, des arbres ou des vignes, de telle sorte que cet immeuble ait cessé d'être une terre de labour, le fonds devient une sorte d'accessoire des bâtiments ou des plantations mulk. Lorsque le propriétaire d'un tel bien vient à mourir, les bâ-



timents et les arbres mulk sont répartis entre ses héritiers, conformément à la loi du chéri ; quant à la terre elle-même, elle suit, à titre d'accessoire, la condition des biens mulk qui la recouvrent, et passe, sans paiement des droits de tapou, aux héritiers de la loi du chéri.

Ces dispositions de l'article 81 sont en contradiction apparente avec celles de l'article 59, commenté ci-après (V. n° 178). D'après ce dernier article, les héritiers de biens mulk qui se trouvent sur les terres miri ne sont admis à revendiquer le fonds, que contre paiement du droit de tapou, ou à défaut d'héritiers spécialement qualifiés à recueillir les terres miri. Mais cette contradiction disparaît si l'on a égard à la nature des biens mulk situés sur le fonds. L'article 59 n'est applicable qu'aux terres de labour auxquelles des constructions ou plantations mulk n'ont pas enlevé leur nature primitive. L'article 81 ne vise, au contraire, que les terres miri auxquelles les constructions ou plantations qu'elles ont reçues ont enlevé leur nature primitive. Dans ce dernier cas, le fonds lui-même n'a qu'une faible valeur, eu égard aux installations qu'il supporte ; ce sont ces dernières, établies aux frais du propriétaire, qui constituent l'essentiel. Aussi, le fonds suit-il, dans ce cas, la même condition que les installations mulk.

Si le propriétaire d'une terre miri vient à mourir, sans laisser d'héritiers et d'ayants droit au tapou, et s'il y a sur le fonds des installations mulk appartenant à une autre personne, celle-ci peut, conformément à l'article 66 du Code foncier, revendiquer le fonds, pendant un délai de 10 ans, à partir de la mort du propriétaire, en en payant la valeur déterminée par voie d'adjudication (V. chap. VI).

SUCCESSION AUX RÉCOLTES

176. — De même que les bâtiments et les arbres construits ou plantés en terre miri, les récoltes pendantes sont le bien mulk du propriétaire (art. 1246 du Code civil). A la mort du propriétaire du sol, le droit à la succession des constructions, plantations et récoltes, se règle, non comme pour la terre miri, d'après la loi du 17 Mouharrem 1284, mais comme pour tout autre bien mulk, par la loi du chéri. L'article 80 du Code foncier vise particulièrement le droit de succession aux récoltes pendantes, c'est-à-dire aux semences sorties du sol, les fruits des arbres étant toujours mulk comme les arbres eux-mêmes, lorsqu'il n'y a pas d'héritiers qualifiés pour recueillir la terre miri. La terre elle-même est alors attribuée aux ayants droit au tapou, contre paiement de la valeur, ou, à leur défaut, adjugée aux enchères. Les récoltes sont mises à part, et reviennent aux héritiers qualifiés par la loi du chéri, s'il en existe. L'ayant droit au tapou, ou l'acquéreur de la terre ne peut exercer aucune revendication sur les récoltes pendantes, et doit les laisser en place jusqu'à leur maturité, sans pouvoir réclamer aucun loyer de l'héritier qualifié pour les recueillir.

Les herbes qu'on a cultivées ou arrosées sont assimilées aux récoltes (art. 80 du Code foncier, Code civil, 1241, 2e partie) ; les herbages qui ont cru naturellement, font partie intégrante du sol et passent avec la terre miri aux héritiers désignés par la loi du 17 Mouharrem 1284.



CHAPITRE V

Concession des terres miri tombées en deshérence. Les ayants droit au tapou. Vente aux enchères de ces terres en l'absence d'héritiers ou d'ayants droit au tapou.

De la concession a nouveau des terres miri tombées en deshérence

177. — Lorsque le possesseur d'une terre miri meurt sans laisser d'héritier qualifié pour la recueillir, en vertu des dispositions précédentes, la terre ne retourne pas purement et simplement au fisc, comme bien libre destiné à faire l'objet d'une nouvelle concession, mais un certain nombre de personnes ont le droit d'être mises en mesure de la revendiquer, contre paiement de sa valeur.

Pour employer les termes du droit musulman, l'immeuble ne devient pas simplement « mahloul », c'est-à-dire terre vacante destinée à être mise aux enchères ; elle reste « moustehak-i-tapou », c'est-à-dire soumise au droit de tapou. On appelle « haqq-i-tapou », droit de tapou, le droit de revendiquer la terre contre paiement du tapou, ou d'une somme égale à sa valeur. Le possesseur de ce droit est appelé « haqq-i-tapou sahibi ».



Les ayants droit au tapou. — Délais pour l'exercice du droit de tapou. — Ordre de préférence des ayants droit

178. — On a vu plus haut (V. n° 174), que la loi du 17 Mouharrem 1284 a mis fin à l'exercice du droit de tapou que l'article 59 du Code foncier accordait à un certain nombre de parents, comme une sorte de compensation à l'exclusion successorale dont ils étaient frappés. Ces parents, compris dans les six premières classes énumérées par l'article 59, étant ainsi devenus héritiers à titre gratuit (ashab-i-intikal), le nombre des classes d'ayants droit au tapou se trouve réduit à trois. Les dispositions de cet article, actuellement en vigueur sont les suivantes :

« Lorsqu'un possesseur de terre miri vient à décéder sans laisser d'héritiers qualifiés par la loi du 17 Mouharrem 1284, la terre sera donnée moyennant la taxe du tapou, c'est-à-dire pour un prix fixé par des experts impartiaux, connaissant l'étendue et la contenance de la terre, ses limites et sa valeur relative proportionnée, selon la localité, à son rendement :

1° Par portions égales, aux individus qui auraient hérité d'arbres et de constructions mulk, se trouvant sur la terre. Leur droit de revendication est de dix années.

2° Aux associés ou co-intéressés ; leur droit de revendication est de cinq années.

3° A ceux des habitants de la localité à qui elle peut être nécessaire. Leur droit de revendication dure une année. Lorsque plusieurs habitants ont besoin de la terre, et revendiquent leur droit au tapou, la terre est partagée entre eux, si le partage peut se faire sans inconvénients. Si la

terre n'est pas susceptible de partage, elle est donnée à celui des habitants qui en a le plus besoin. Si, plusieurs en ont un égal besoin, celui qui aura servi dans l'armée sera préféré aux autres. A défaut de ce motif de préférence, on procédera à un tirage au sort.

Après avoir été ainsi adjugée, la terre ne pourra plus être réclamée par aucun autre acquéreur ».

La première classe ci-dessus d'ayants droit au tapou, c'est-à-dire les héritiers, selon le chéri, des constructions et plantations mulk, ont droit à réclamer, contre paiement de la taxe, des parts égales de la terre miri ; c'est dire que leur quote part, dans la répartition de la terre miri, ne dépend pas de celle qui leur est attribuée par la loi du chéri, cette dernière n'intervenant que pour établir leur qualité d'ayants droit au tapou. Comme on l'a vu plus haut (nº 175), le cas où les héritiers selon le chéri sont ainsi admis à revendiquer le droit au tapou est bien distinct de celui où ils héritent gratuitement de la terre elle-même, devenue simple accessoire des constructions ou plantations mulk, l'article 59 n'étant applicable que lorsque, malgré l'existence de ces installations, l'immeuble « miri » conserve le caractère de terre de labour.

S'il n'y a pas sur la terre miri d'installations mulk, ou s'il n'existe pas d'héritiers qualifiés pour les revendiquer, les personnes désignées dans la deuxième classe sont admises à faire valoir leurs droits au tapou. Quant aux installations mulk, elles bénéficient au fisc qui peut en faire l'objet d'une concession spéciale.

Le droit au tapou des habitants de la même localité, n'est applicable, d'après l'article 18 de la loi du ta-

pou (1), qu'aux terres de peu d'étendue. Pour les vastes domaines, dont le partage serait désavantageux, ainsi que pour les fermes, les ayants droit au tapou des deux premières classes peuvent seuls se présenter.

Lorsqu'un ayant droit au tapou revendique la terre, contre paiement du tapou, une autre personne dont le droit serait primé par celle-ci, ou qui n'aurait aucun droit de ce genre, ne peut lui disputer le fonds, même en offrant un prix plus élevé (art. 86, C. F.).

179. — Le délai pendant lequel doit être exercé le droit au tapou, a pour point de départ (art. 61, C. F.), la date de la mort du possesseur de la terre miri. Ainsi, pendant dix ans, cinq ans ou un an selon le cas, les ayants droit au tapou peuvent faire valoir leur droit, que la terre ait été ou non concédée à un autre. Seule, la renonciation formelle peut amener la perte du droit au tapou, avant l'expiration du délai. La minorité, l'absence ou la folie de l'ayant droit n'arrêtent pas le cours du délai. Mais, d'autre part, le mineur, le fou ou l'absent, ne peuvent renoncer à leur droit, ni personnellement, ni par l'intermédiaire de leur tuteur ou curateur. Le tuteur peut, dans l'intérêt du mineur, exercer pour son compte le droit de tapou, conformément à l'article 65. D'après l'article 63, si le tuteur n'use point de cette faculté, on ne doit point attendre, pour disposer de la terre soumise au droit de tapou, l'achèvement des délais, mais on peut la concéder aux autres ayants droit de degré subséquent, et, à leur défaut, la mettre aux enchères, sous réserve, cependant, des droits du mineur ou de son représentant, à la

(1) D. I, p. 200.

revendiquer, contre paiement du tapou, avant l'expiration du délai.

Lorsque l'ayant droit au tapou est un soldat en service actif ou en retraite, on lui accorde la gratitude du tapou, pour une étendue de cinq dunums ; les réservistes (redifs) reçoivent gratuitement deux dunums et demi.

Du cas de retrait de l'un des ayants droit au tapou ou de plusieurs d'entre eux

180. — Nous venons de voir que s'il y a plusieurs ayants droit au tapou, la terre miri laissée sans héritiers se partage par portions égales, et contre paiement de la valeur entre les ayants droit au tapou. Lorsque l'un de ces ayants droit est déchu de la faculté d'exercer sa revendication, par exemple, à la suite de renonciation, que décide-t-on à l'égard de la part qu'il a abandonnée ?

Les articles 62 et 64 du Code foncier distinguent, à cet égard, les deux cas suivants :

I.— Sur plusieurs ayants droit au tapou de même classe, quelques-uns sont déchus de leur droit ; leur part bénéficie aux autres ayants droit qui se la partagent par portions égales (art. 62).

II. — Il existe des ayants droit de classes différentes, et tous ceux qui appartiennent à la classe supérieure, se trouvent déchus.

Dans ce cas, les ayants droit de la classe inférieure reçoivent la terre contre paiement de sa valeur (art. 64). Si tous les ayants droit au tapou renoncent, la terre est mise aux enchères.

Le droit au tapou n'est pas transmissible par héritage (art. 64). Si l'ayant droit meurt avant d'avoir exercé sa re-

vendication, celle-ci ne passe pas à ses héritiers. Il peut y avoir, cependant, transmission apparente dans la première classe (héritiers des installations mulk). Si l'un de ces héritiers vient à mourir, sans avoir exercé son droit de tapou, ses propres héritiers, recevant de plein droit les installations mulk, peuvent, à leur tour, réclamer la terre contre paiement du tapou. Il faut observer que, dans ce cas, les héritiers n'exercent pas un droit qui leur ait été transmis par héritage, mais qu'ils en usent pour leur propre compte, comme remplissant les mêmes conditions que celui auquel ils succèdent, c'est-à-dire comme étant eux-mêmes héritiers des installations mulk.

Procédure de tapou en cas d'absence des héritiers.

181. — Lorsqu'une terre miri revient par héritage, à une personne absente, mais dont on sait qu'elle est vivante (V. n° 169), si cette personne ne prend pas les mesures nécessaires pour en assurer la mise en culture, elle se voit dépouillée au bout de trois ans de la terre qui est soumise, pour cause d'abandon de la culture, à la procédure du tapou. Comme on l'a vu plus haut (n° 169), si la personne à qui la terre miri reviendrait par succession, se trouve absente sans que l'on sache si elle est morte ou vivante (mavkoud), sa terre est répartie entre les autres héritiers présents ; mais si l'absent est seul héritier, ou si tous les héritiers sont absents, la terre est mise à la disposition des ayants droit au tapou.

Les héritiers reviennent-ils dans le délai de trois ans, ils rentrent aussitôt dans leurs droits successoraux et la concession faite aux ayants droit au tapou se trouve annulée (art. 75).

Ainsi, le Code foncier établit les différences suivantes entre les conséquences de la simple absence de l'héritier d'une terre miri visée par l'article 74, et celles de sa disparition visée par l'article 75.

Si l'héritier est simplement absent, la procédure de tapou reste suspendue pendant un délai de trois ans.

S'il a disparu sans laisser de nouvelles, et s'il n'y a pas d'autres héritiers aptes à recueillir sa part, la procédure de tapou est immédiatement appliquée.

Après le délai de trois ans, celui qui s'était absenté conserve un droit de tapou ; celui qui avait disparu est dépouillé de toute revendication.

Le motif de ces distinctions se trouve dans le principe exposé plus haut, d'après lequel, lorsqu'une terre miri revient par héritage à une personne disparue, la mort de cette personne est présumée à dater du moment de la disparition, et considérée comme légalement établie, du moins au regard de ses droits successoraux sur les terres miri, si elle ne reparaît pas trois ans après l'ouverture de la succession. Elle est ainsi traitée comme n'ayant jamais eu la qualité d'héritier, et par suite, comme n'ayant pu recueillir de droit au tapou.

Vente aux enchères de la terre miri en l'absence d'héritiers ou d'ayants droit au tapou

182. — Lorsque le possesseur d'une terre miri meurt sans laisser d'héritiers, ou d'ayants droit au tapou, ou lorsque ces derniers renoncent à exercer leur droit, la terre devient « mahloul, proprement dit » (sirf mahloul), elle est mise aux enchères et concédée au plus offrant (art. 60, C. F.).

Si les ayants droit au tapou sont incapables, c'est-à-dire

mineurs ou déments, ils ne peuvent renoncer à l'exercice du droit de tapou, ni personnellement, ni par l'intermédiaire de leur tuteur ou curateur. On a vu plus haut (n° 47) que les « saghir-i-muméyis », mineurs capables de discernement, ne peuvent faire valablement un acte qui leur soit nuisible. La renonciation au droit de tapou est considérée comme un de ces actes.

La procédure d'adjudication est réglée par l'article 18 de la loi du tapou, complétée par une addition du 27 Chewal 1303 (17 Temouz 1302) (1).

D'après la loi du tapou, les autorités compétentes pour procéder à ces adjudications étaient : pour les terres de moins de 100 dunums, le medjliss du Caza ; entre 100 et 500 dunums, le medjliss du liva avait à renouveler l'adjudication ; au-dessus de 500 dunums, l'adjudication devait être renouvelée une troisième fois, par le ministère des finances (malié).

D'après l'adjonction du 27 Chewal 1303, le medjliss du caza est devenu seul compétent, pour les adjudications au-dessous de 300 dunums ; pour les terres entre 300 et 500 dunums, l'adjudication peut être renouvelée dans le délai de trois mois par le medjliss du liva ; au-dessus de 500 dunums, la troisième adjudication n'a plus lieu au ministère des finances, mais devant le medjliss de la province (vilayet).

Le dernier enchérisseur entre en possession définitive par le seul fait de l'adjudication, que les titres lui soient remis ou non. Cependant, s'il est établi que l'adjudication a eu lieu sur un prix notablement inférieur à la valeur

(1) D. I, p. 200.

réelle (le Code civil admet la rescision en matière d'immeubles pour une lésion du cinquième (art. 65, C. C.); on peut exiger de l'acquéreur, pendant une période de dix ans, à compter de l'adjudication, qu'il acquitte la différence entre la valeur réelle à la date des enchères et le prix auquel l'immeuble lui a été adjugé (art. 87, C. F.); s'il s'y refuse, le prix lui est remboursé et l'immeuble remis en vente. Après l'achèvement du délai de dix ans, l'acquéreur doit être laissé en tranquille possession, cette période étant celle par laquelle se prescrivent les droits du fisc.

Le même article 87 du Code foncier atteint l'ayant droit au tapou qui n'aurait payé, pour la terre concédée, qu'un prix inférieur du cinquième à la valeur réelle. Il peut être, comme l'adjudicataire, invité, pendant un délai de dix ans, à acquitter la différence entre ce qu'il a payé et la valeur, au moment de la concession. S'il s'y refuse, la terre est offerte aux autres ayants droit, et, à défaut de leur acceptation, elle est vendue aux enchères.

SIXIEME PARTIE

DES VAKOUF

CHAPITRE 1er

Définition du vakouf. Conditions nécessaires à sa constitution : 1° Quant au fondateur ; 2° Quant au bénéficiaire ; 3° Quant à la chose consacrée. Irrévocabilité du vakouf. Titres de propriété ou de possession.

183. — « Les œuvres des hommes, dit une tradition du prophète (1), cessent à sa mort : il n'y a que trois choses qui ne périssent point avec lui, les aumônes éternelles, les œuvres de la science et des enfants élevés en hommes de bien, et qui prient après la mort de leur père ».

L'obligation de faire l'aumône ainsi imposée aux croyants a été l'origine des vakouf, institution juridique spéciale aux pays musulmans, dans lesquels elle a pris une importance considérable.

« Vakf » est synonyme de « habs », et signifie lier, contraindre à l'immobilité. On entend par là, d'après la définition juridique de la doctrine hanéfite « enchaîner la faculté de disposer d'une chose qui doit rester la propriété

(1) Citée par Omer Hilmi, *Ahkiam-i-evkaf*, p. 9.

mulk du fondateur, afin que l'usufruit en soit consacré à des aumônes » (1). Du mot habs, est dérivé le mot habbous, employé dans les pays arabes comme synonyme de vakouf.

Le mot de vakf s'applique proprement à l'acte par lequel un objet est ainsi consacré à une destination pieuse. On désigne, par vakouf, l'objet ainsi consacré, ou l'œuvre qui en bénéficie.

La loi religieuse régit seule les questions concernant le mode d'institution des vakouf, et les conditions de leur validité.

La législation moderne a dû, cependant, s'occuper de leur administration, particulièrement en ce qui concerne les biens vakouf, dont la jouissance est concédée à des particuliers, avec faculté de la transmettre à leur descendance (vakouf à double redevance et à redevance fixe).

Conditions nécessaires a l'institution d'un vakouf

184. — L'institution d'un vakouf suppose les éléments suivants : 1° une personne capable de disposer de son bien ; 2° une œuvre ou une destination quelconque, susceptible de bénéficier d'un vakouf ; 3° une chose susceptible d'être rendue vakouf.

185. — I. *Du fondateur du vakouf* (*vakif*). — L'institution d'un vakouf constitue un acte de disposition gratuite émanant du fondateur. Celui-ci doit donc posséder la capacité nécessaire pour disposer de ses biens à titre gratuit (2) ;

(1) *Multeka*, I. p. 367 (Voir pour les théories sur la propriété, n° 192).
(2) Omer Hilmi, *Ahkiam-i-evkaf*, n° 56. (V. IIe partie, chap. II).



il doit être libre (hourr), pubère (balig), et raisonnable (akil). Un vakouf ne saurait donc être valablement fondé par un esclave, à moins qu'il ne soit autorisé par son maître, ni par un dément, un mineur ou une personne interdite pour cause de dissipation (mahdjour) ou d'insolvabilité (V. IIe partie, chap. II).

Le vakouf constitué par une personne en état de maladie mortelle (n° 50), n'est valable qu'aux conditions où le serait une disposition faite par un acte de dernière volonté (1). Ainsi, si une personne obérée constitue vakouf, une partie de ses biens, pendant la maladie dont elle vient de mourir, ses créanciers peuvent réclamer l'annulation du vakouf, et le rapport des biens à la masse de la succession. De même, si une personne ayant des héritiers constitue vakouf plus du tiers de ses biens au cours de sa dernière maladie, les héritiers peuvent réclamer l'annulation du vakouf pour ce qui dépasse le tiers de la succession. Les héritiers peuvent, cependant, par une renonciation régulière, rendre valable la constitution du vakouf dépassant le tiers de la succession, mais cette renonciation n'est valable qu'autant qu'elle a été faite après la mort du *de cujus*. Chaque héritier est libre de renoncer à sa revendication, et d'en faire profiter le vakouf, ou de revendiquer la part dont il est lésé.

L'acte de constitution du vakouf doit émaner de la libre volonté (riza) du fondateur; un vakouf créé sous l'influence de la contrainte, ne serait pas valable (2).

Il n'importe pas que le fondateur soit ottoman ou étran-

(1) Omer Hilmi, 102 à 113.
(2) Omer Hilmi, n° 57.



ger, musulman ou non musulman, ou qu'il appartienne à une religion différente de celle des personnes à qui profitera le vakouf.

Comme le dit expressément Omer Hilmi (n° 60) : « Si un musulman fait son bien vakouf au profit de pauvres non musulmans, ou si un non musulman fait sa propriété wakf, au profit de pauvres musulmans, ces vakouf sont valables ». Comme ce jurisconsulte l'a enseigné à son cours, la différence de religion entre le fondateur du vakouf et celui qui en a la jouissance, ne s'oppose pas à la validité de la fondation, car, « le but du vakouf est le bien de toute l'humanité ».

186. — L'expression de la volonté de créer un vakouf (rukn-i-vakf) n'est soumise à aucune forme déterminée ; il suffit qu'elle fasse entendre clairement l'intention du fondateur. Omer Hilmi (n° 45) observe que le vakouf peut être institué par un muet, au moyen de signes connus.

La déclaration de volonté de créer un vakouf doit être faite en présence de deux témoins : un simple écrit (kitabet) ne suffirait pas à cet effet, à moins que le contenu n'en ait été porté à la connaissance de deux personnes au moins.

187. — Le vakouf doit être constitué à titre définitif, dès l'acte de fondation. Si l'on a fixé une condition à laquelle est subordonnée la création du vakouf, ou une date à partir de laquelle il sera fondé, la constitution du vakouf est nulle.

Ainsi, une personne ne peut constituer son bien vakouf, à partir du moment de sa mort, à moins de le faire par acte de dernière volonté.

D'ailleurs, l'instituant peut valablement constituer son bien vakouf en en réservant l'usage ou les revenus pour

lui-même ou pour ses enfants, les pauvres ne devant en profiter qu'à l'extinction de sa descendance. Il peut également poser pour conditions que les revenus du vakouf serviront d'abord à payer ses dettes (1).

De même, la constitution du vakouf n'est pas valable si le fondateur s'est réservé la faculté de l'annuler, ou s'il a fixé un moment à partir duquel le bien dont il aurait disposé cesserait d'être vakouf (2).

De la destination du vakouf

188. — La fondation d'un vakouf constitue une espèce de donation, c'est-à-dire un contrat qui suppose, en principe, l'offre du donateur, et l'acceptation du bénéficiaire (idjab-vé-kaboul). Mais, cette donation étant faite généralement en faveur de personnes indéterminées, leur acceptation formelle ne pourrait le plus souvent être exprimée. Le silence du bénéficiaire est, d'ailleurs, considéré comme une marque d'acceptation. Mais le bénéficiaire d'un vakouf peut, par son refus, annuler la fondation en ce qui le concerne. Si, par exemple, quelqu'un fait son bien vakouf, à la condition que les revenus en seront donnés à son fils, et ensuite aux pauvres, le refus du fils le prive seul du produit du vakouf, qui est alors immédiatement affecté aux pauvres (3).

Le but auquel est destiné le vakouf appelé « mechrout oun leh » doit constituer aussi bien en lui-même, que dans la pensée du fondateur, une bonne œuvre, c'est-à-dire qu'il

(1) Omer Hilmi, n° 92.
(2) Omer Hilmi, n°s 70-73.
(3) Omer Hilmi, n°s 47 et 48.

doit être destiné, soit aux pauvres, soit à une fondation pieuse (1).

Si le but du vakouf n'est pas spécifié, il profite aux pauvres. Si le but est désigné, il doit l'être clairement, mais l'expression « pour les pauvres » est regardée comme suffisante.

Il n'est pas nécessaire que l'œuvre à laquelle doit profiter le vakouf existe dès le moment de la constitution; un bien peut être consacré à une œuvre à créer, le constituant peut également consacrer à ses enfants les revenus du bien rendu vakouf, alors qu'il n'a pas encore de progéniture (2). Les vakouf de ce genre sont désignés sous le nom de « Mounkatti-ul-ewel » « coupés au commencement », par opposition aux « Mounkatti-ul-akhir » « coupés à la fin », qui sont ceux dont le but est sujet à disparaître, comme serait un vakouf destiné à une famille. Il existe également des vakouf « Mounkatti-ul-wessat » « coupés au milieu », c'est-à-dire dont l'objet peut ne pas exister pendant un certain temps. Les revenus des vakouf dont la destination n'existe pas encore, ou se trouve suspendue, ou n'existe plus, sont consacrés aux pauvres (3).

Le vakouf doit être constitué pour l'éternité. Lorsqu'on peut supposer que l'objet auquel le vakouf est destiné cessera d'exister à un moment donné, il y a lieu de désigner une seconde destination, qui sera éventuellement substituée à la première. Si cette désignation n'a pas été faite, le vakouf profite aux pauvres, à défaut des bénéficiaires primitifs.

---

(1) Moulteka, *loc. cit.*
(2) Omer Hilmi, nº 80.
(3) Omer Hilmi, nºs 140, 141, sqq.

189. — Le fondateur peut, comme nous l'avons dit, réserver à sa famille les revenus du vakouf. Il lui appartient d'indiquer lui-même la manière dont ces revenus seront répartis, et les parents qui seront appelés à en bénéficier. A défaut de dispositions suffisamment précises, on applique les règles suivantes pour l'interprétation de sa volonté (1) :

1° Si le fondateur n'a désigné que ses enfants (evlad), on ne comprend sous ce terme, que la première génération, à l'exclusion des suivantes (ahfad), à moins qu'il n'ait été expressément ajouté : « mes enfants (evlad), de génération en génération ».

2° Par les termes « evlad-i-evlad », enfants des enfants ; on ne comprend pas seulement les petits-fils, mais aussi les générations suivantes :

3° Si le fondateur a attribué la jouissance du vakouf à ses descendants, en ajoutant que si l'un des enfants meurt, sa part reviendra à ses enfants, on attribue aux petits-enfants la part de leur auteur aussi longtemps qu'il existe d'autres membres de la génération précédente.

Lorsque ceux-ci ont tous disparu, les revenus se partagent en autant de portions qu'il y a de petits-enfants.

4° Si la jouissance a été réservée « aux plus proches parents », le degré doit être considéré avant la force de la parenté (V. n° 160).

L'instituant peut, d'ailleurs, déterminer comme il lui convient, ceux de ses parents qui bénéficieront du vakouf ; il peut désigner, par exemple, ses descendants mâles, ceux de ses descendants qui habitent telle ville, à l'exclusion des autres, ceux qui sont instruits, en excluant les

---

(1) Omer Hilmi, 143, sqq.

ignorants, ceux qui sont pauvres, en excluant les riches, etc. (1).

De la chose rendue vakouf

190. — La chose rendue vakouf (mal-i-mevkouf, mahal-i-vakf), doit être généralement un immeuble parce que ce dernier a, plus que les choses mobilières, le caractère d'éternité. Mais l'usage s'est établi de créer vakouf des objets mobiliers, tels que des livres, des exemplaires du Coran, des tapis, des meubles, des vases de cuivre, des parures et des vêtements destinés à être prêtés aux fiancés, le jour des noces, une somme d'argent destinée à être prêtée aux pauvres sans intérêt, etc. (2).

La chose rendue vakouf doit exister au moment de la constitution (3). Ainsi l'on ne pourrait rendre vakouf des créances qui ne sont pas encaissées. Cependant, on peut, par acte de dernière volonté, faire un vakouf de l'objet d'une réclamation, mais à la condition que la valeur de cet objet ne dépasse pas celle du tiers de l'héritage.

L'existence des droits appartenant à des tiers n'empêche pas qu'une chose puisse être valablement rendue vakouf ; ainsi l'on peut constituer vakouf un bien loué ou hypothéqué. Mais le vakouf n'a d'existence réelle, qu'à partir du moment où cessent la location ou l'hypothèque. Si celui qui a constitué vakouf un bien hypothéqué vient

---

(1) Omer Hilmi, n° 146.

(2) *Moulteka*, I. p. 368. Omer Hilmi, n° 88.

L'imam Mehmed reconnait la valeur légale de ces vakouf ; mais d'après Abou Joussouf on ne peut rendre vakouf des objets mobiliers qu'à titre d'accessoires d'un fonds, à moins qu'il ne s'agisse d'objets pouvant être employés dans la guerre sainte.

(3) C. C. art. 159.

à mourir sans avoir payé sa dette, la constitution du vakouf n'est valable que s'il existe dans la succession d'autres biens disponibles, dont la valeur suffise à désintéresser le créancier hypothécaire (1).

Si quelqu'un constitue en vakouf un bien dont il ait antérieurement disposé par testament, le legs est considéré comme révoqué et le vakouf est valable.

Il n'est pas nécessaire que le bien rendu vakouf constitue un tout distinct ; on peut valablement constituer vakouf une portion d'un bien indivisible de sa nature, à moins que l'immeuble ne soit destiné à un cimetière ou une mosquée (2).

Le bien rendu vakouf doit être déterminé (mouaïen) et connu (mâloum). Cependant, il n'est pas nécessaire de déterminer les limites de l'immeuble constitué vakouf si l'on a suffisamment spécifié quel est le bien dont il s'agit.

On peut rendre vakouf des arbres et des bâtiments séparément du sol où ils se trouvent, à la condition qu'ils ne soient pas « moustehak ul kal », c'est-à-dire que personne n'ait le droit de les couper ou de les abattre. Une personne possédant sans droit le fonds d'autrui et y ayant planté des arbres, ou le possesseur d'une terre miri ayant fait des plantations, sans l'autorisation des autorités, ne pourraient rendre vakouf les arbres ainsi plantés, car dans le premier cas, le véritable propriétaire, et dans le second, le beit-ul-mal, ont le droit de les abattre. Mais on peut valablement créer vakouf des arbres plantés sur une terre miri sans l'autorisation administrative, lorsque les plantations sont faites depuis plus de trois ans, puisque

(1) *Moulteka, loc. cit.*, Omer Hilmi, n° 64, sqq.
(2) Omer Hilmi, n° 61.

le beit-ul-mal ne peut plus, dès lors, en réclamer l'enlèvement (V. n° 79).

191. — En règle générale, on ne peut constituer vakouf que des biens dont on a la pleine propriété, c'est-à-dire des biens mulk. Cependant, le sultan peut consacrer lui-même ou autoriser des particuliers, à consacrer des terres miri, à une destination vakouf : le vakouf est alors dit *improprement dénommé*, (ghaïr-i-sahih). Tel est le cas visé par l'article 4 du Code foncier.

« Les vakouf improprement dénommés comprennent :

1° Les terres distraites du domaine public par des sultans ou par des particuliers avec l'autorisation du souverain, en vue d'être consacrées à une œuvre vakouf.

Cette sorte de constitution de vakouf consiste dans l'affectation à l'œuvre qui en bénéficie, d'une partie de revenus publics.

L'avantage du vakouf est limité à la perception au profit de la fondation des dîmes et taxes pesant sur les terres miri : (roussoumat-vé-achar) qui, dans les autres cas, sont perçues par le beit-ul-mal.

A tous autres égards, ces terres sont traitées comme terres miri ordinaires et régies par le Code foncier. La nue propriété (rakkaba) et le droit de concéder la possession (houkkouk-i-tessaroufié), par suite, celui d'encaisser le prix du tapou, demeurent réservés au beit-ul-mal.

2° Il peut arriver aussi que des terres miri aient été rendues vakouf, avec l'autorisation des sultans, dans des conditions telles que la nue propriété et la perception des taxes et dîmes (roussoumat-vé-achar) étant conservées au beit-ul-mal, la possession en ait été transférée à la fondation.

3° Il se peut même que le beit-ul-mal n'ait conservé que la nue propriété et que les revenus des impôts et la possession aient été transférés à la fondation vakouf.

Les vakouf de ces dernières catégories sont régis, comme les vakouf proprement dits, par la loi religieuse. »

Ce texte distingue donc trois espèces de vakouf constitués au moyen de terres miri :

La première comprend des terres dont la propriété reste au beit-ul-mal qui continue à en conférer la possession à des particuliers dans les conditions ordinaires ; les redevances perçues sur ces terres, y compris parfois le droit de concession contre tapou, sont seules devenues vakouf et affectées à une destination déterminée ; ces immeubles demeurent soumis à la législation spéciale des terres miri.

La deuxième comprend des terres miri, dont les redevances continuent à être perçues par le beit-ul-mal, dans les conditions ordinaires, mais dont la possession est affectée à une œuvre vakouf.

La troisième espèce comprend des terres miri dont la possession et les redevances sont affectées à un vakouf.

Les terres de ces deux dernières catégories sont possédées par le vakouf qui peut les exploiter lui-même et les donner en métayage ou en location. Elles diffèrent seulement en ce que celles de la deuxième catégorie paient les dîmes et les diverses redevances dues au beit-ul-mal, tandis que celles de la troisième en sont exemptes. Toutes deux ne sont soumises qu'à la loi religieuse, étant donné qu'elles sont possédées par le vakouf (1).

Les vakouf improprement dénommés, constitués à

(1) Omer Hilmi, n° 140.

l'aide de terres miri portent également le nom de takhcissat (destination, affectation), parce que la propriété n'en est pas conférée à l'œuvre vakouf, mais que celle-ci ne bénéficie que de l'affectation de certains droits ou revenus appartenant à l'Etat. Un vakouf takhcissat peut être constitué par des immeubles mulk. Tel est le cas, si les impôts à percevoir sur des biens de cet ordre, ont été affectés par le sultan à une œuvre vakouf (1).

On peut citer comme exemple de ces takhsissat, le vakouf de l'île de Thassos, dont tous les revenus ont été affectés par le sultan Abdul Medjid à des œuvres pieuses fondées à Cavalla par le khédive d'Egypte, Méhémet Ali. Les fonctions de moutevelli de ce vakouf sont réservées à la famille khédiviale.

Il semble qu'on puisse également faire rentrer dans cette catégorie les vakouf exceptionnels (mustessna) des conquérants musulmans (gouzat), dont il sera parlé ci-après (V. n° 198).

Irrévocabilité du vakouf
Procédure de confirmation judiciaire (tesdjil)

192. — Nous avons exposé ci-dessus, les conditions nécessaires pour qu'un vakouf soit valablement institué : capacité de l'instituant, expression nette de sa volonté de créer un vakouf définitif, sans condition suspensive ou résolutoire, acceptation expresse ou tacite du bénéficiaire, enfin, consécration au vakouf d'une chose appartenant en toute propriété à l'instituant, sauf les cas où une terre miri est rendue vakouf avec l'autorisation du sultan.

(1) Omer Hilmi, n° 137.

Ces conditions étant remplies, le vakouf est valablement institué (sahih). Il n'en résulte pas qu'il soit irrévocable (lasim).

Des divergences essentielles existent, en effet, entre les jurisconsultes de l'Ecole hanéfite, sur les conditions dans lesquelles un vakouf, institué du vivant du fondateur, acquiert le caractère d'irrévocabilité. Les trois opinions suivantes sont également admises par la doctrine et la jurisprudence.

1° D'après Abou Hanifa, l'acte de constitution de vakouf est, comme le prêt (iaré), essentiellement révocable. Même, lorsque la chose rendue vakouf a été déjà livrée au « moutevelli », le fondateur qui en a conservé la propriété, peut révoquer le vakouf et le reprendre pour le posséder, comme sa propriété mulk. Après sa mort, ses héritiers conservent le même droit.

2° D'après l'Imam Mehemed, le vakouf cesse d'être révocable, lorsque la chose a été livrée au moutevelli (administrateur du vakouf), cette tradition ayant pour effet de mettre fin à la propriété du fondateur.

3° D'après l'Imam Abou Youssouf, l'acte de constitution de vakouf est essentiellement irrévocable, et le fondateur, par la seule déclaration « vakf etdim » « j'ai fait vakouf », perd la propriété de la chose rendue vakouf avant même d'en avoir fait la remise.

Tout juge appelé à décider sur une revendication tendant à obtenir la restitution d'un bien vakouf peut adopter l'une ou l'autre de ces théories. Mais, lorsqu'un jugement est intervenu concernant une fondation, la décision adoptée est définitive et ne peut plus être annulée par un autre jugement invoquant une théorie différente. Ainsi,

lorsque le juge a déclaré une fondation irrévocable par application de l'une des deux dernières théories, un autre juge ne pourrait plus en prononcer la révocation, en se fondant sur l'opinion d'Abou Hanifa.

On a donc imaginé, pour parer aux incertitudes que les divergences de la doctrine peuvent laisser subsister sur l'irrévocabilité du vakouf de recourir à une procédure de confirmation judiciaire (tesdjil). Le fondateur feint, à cet effet, d'entrer en procès avec le moutevelli du vakouf à qui il a consacré son bien, et d'en réclamer la restitution. Le juge vérifie d'abord si toute les conditions nécessaires pour la validité du vakouf ont été remplies ; si le vakouf n'était pas valable, comme ayant été fondé par un incapable ou pour tout autre motif, la nullité devrait en être prononcée. Les conditions de validité étant remplies, le juge, s'appropriant l'une des deux doctrines tendant à l'irrévocabilité, rend, par sentence, le vakouf irrévocable.

Si le fondateur n'a pas exercé de son vivant la procédure de tesdjil, la revendication doit être faite par ses héritiers, afin de savoir si le bien rendu vakouf doit ou non figurer dans la succession. Si le jugement conclut à l'irrévocabilité du vakouf, ils demeurent sans recours.

Il en serait de même pour les créanciers du fondateur d'un vakouf, si l'actif de la succession était insuffisant pour les désintéresser. Mais, ils seraient sans recours si la procédure de tesdjil avait eu lieu du vivant de l'instituant.

La doctrine est unanime à reconnaître que le vakouf constitué par acte de dernière volonté, est essentiellement irrévocable. La procédure de tesdjil ne peut donc lui être appliquée. Le vakouf fondé par testament est, cependant,

susceptible, comme legs, d'annulation ou de réduction, s'il porte atteinte aux droits des héritiers ou des créanciers du défunt.

Les auteurs reconnaissent, en outre, deux cas dans lesquels un vakouf institué du vivant du fondateur, devient irrévocable, sans qu'il y ait lieu d'en effectuer la confirmation judiciaire.

Tel est le cas, lorsque l'instituant a consacré un terrain à l'érection d'une mosquée et d'un chemin d'accès, et que le public a été admis à y faire ses prières.

Il en est de même, lorsqu'un terrain a été consacré à un cimetière, et qu'on a commencé à y ensevelir des morts.

Titres de propriété

193. — Lorsqu'un immeuble est créé vakouf, il semble que l'institution pieuse qui en acquiert la propriété, devrait en recevoir le titre dans les mêmes conditions qu'un particulier. Mais, ainsi que nous l'avons observé (V. n° 52), les lois ottomanes ne reconnaissant pas les personnes morales, il ne saurait, en principe, être établi de titre de propriété en faveur de ces dernières.

On se trouve donc amené à procéder de la manière suivante : lorsque les formalités nécessaires pour la constitution d'un vakouf irrévocable ont été remplies, un certificat est dressé par les autorités religieuses musulmanes, pour constater la constitution du vakouf (hudjet-i-chériyié) ; ce certificat, légalisé par le Fetvahané (cheikh-ul-Islam), est présenté, pour enregistrement, au bureau du cadastre. Ce dernier inscrit sur les registres fonciers la constitution du vakouf, mais ne délivre pas de titre, se bornant à réclamer au possesseur, pour le détruire, le titre antérieur qui a perdu sa valeur.

Il doit être procédé de même, lorsque des immeubles sont constitués vakouf au profit d'œuvres non musulmanes (1).

Lorsque le moutevelli d'un vakouf achète un immeuble pour le compte de la fondation, il est défendu de lui délivrer un titre en son nom. Il doit se présenter devant le juge religieux avec le vendeur, pour faire devant lui, la déclaration d'achat, en même temps que celle de constitution du vakouf. Sur le vu de la décision du juge religieux, confirmant la validité du vakouf (hudjet-i-chériyé), le bureau du cadastre procède à l'enregistrement, au nom du vakouf, mais sans délivrer de titre (2).

Par contre, lorsque la possession d'un immeuble vakouf est concédée à un particulier soit moyennant une double redevance (V. chap. III), soit contre une redevance fixe (V. chap. IV), l'administration du cadastre, après avoir inscrit au registre foncier la nouvelle qualité de l'immeuble, délivre à l'acquéreur un titre possessoire. Ces titres sont renouvelés à toute transmission de l'immeuble par transfert ou par succession, dans les mêmes conditions que ceux qui sont délivrés pour les biens mulk ou les terres miri.

---

(1) Instruction adressée au bureau du cadastre d'Alep publiée dans le *Verghi ve crazi medjmouassi* de 1301 (I) n° 3, p. 88 et 89, confirmée par les circulaires du ministère du cadastre du 6 Kianoun-i-sani 1309 et 10 Kianoun-i-evel 1310. *Mouharrerat-i-oumoumié*, 1310-13, p. 19 et 56. Cette méthode conforme à la législation religieuse n'a pas toujours été observée par les autorités compétentes. Il est arrivé même assez souvent que des maisons de cultes (églises) et des écoles étrangères ont été inscrites au nom de leurs consulats ou de la communauté même.

(2) Instruction du ministère du cadastre du 7 Sefer 1308, *Mouharrerat-i-oumoumié*, années 1308-10, p. 5.

CHAPITRE II

Administration et surveillance des vakouf.

---

194. — Il appartient à la personne qui institue un vakouf de régler par l'acte d'institution les conditions dans lesquelles le bien consacré sera administré ainsi que celles qui règleront l'attribution des revenus aux bénéficiaires. La volonté n'est limitée, à cet égard, que par la loi religieuse ; cette dernière est seule prise en considération à défaut de dispositions émanant du fondateur.

Certains avantages, tels que le droit d'habiter une maison, de toucher une part des revenus, etc., sont généralement attachés aux fonctions d'administrateur (moutevelli) d'un bien vakouf, et le fondateur peut avoir en vue l'avantage des personnes appelées à ces fonctions, aussi bien que celui des bénéficiaires du vakouf, qui, d'ailleurs, peuvent être les mêmes individus.

Le premier administrateur (moutevelli) d'un bien consacré est généralement désigné par l'instituant ; mais après la mort de ce dernier la désignation doit être faite par le juge qui se trouve cependant lié par la volonté expresse ou présumée du fondateur. A moins de motifs graves, le juge est obligé de choisir le nouveau moutevelli dans la descendance du fondateur lorsque celui-ci avait conservé l'administration du bien consacré, ou dans celle de l'administrateur désigné par l'instituant.



D'une manière générale, il doit tenir compte des désirs exprimés à ce sujet dans l'acte de fondation qui peut avoir désigné telle ou telle catégorie de personnes (imams de telle mosquée, professeurs de telle école, etc.)

L'administration d'un bien vakouf ne peut être exercée que par une personne majeure et raisonnable (rechid) et capable d'administrer les affaires du vakouf ; cependant le fondateur du vakouf peut confier la charge de moutevelli à un mineur ; dans ce cas, le juge doit désigner, pour administrer le vakouf jusqu'à la majorité du moutevelli, un remplaçant (kaïmakam) réunissant les conditions de capacité requises.

Les femmes ne sont pas exclues de l'administration des biens vakouf ; comme le fait observer Omer Hilmi (n° 296), si le fondateur a stipulé que le moutevelli serait le plus capable de ses enfants, le juge devra décider sans que les enfants mâles aient à cet égard aucun droit de préférence. (1)

195. — En principe, tout administrateur d'un bien vakouf est soumis à la surveillance du ministère de l'evkaf, qui a remplacé à cet effet les autorités diverses entre lesquelles le fondateur du vakouf pouvait anciennement désigner celle qui serait chargée de cette surveillance (Grand Vizir, Cheikh ul Islam, Grand Mufti, juge de Constantinople, etc. (2).

Les juges religieux sont chargés de représenter le ministère de l'evkaf pour la surveillance de l'administration des biens vakouf.

---

(1) Omer Hilmi, n° 301.
(2) Omer Hilmi, n° 34.

Le juge a sur le moutevelli un pouvoir général de surveillance et de discipline ; il peut le révoquer pour cause d'infidélité, d'irrégularité, de dissipation, de démence, etc., même dans le cas où le fondateur se serait désigné lui-même comme moutevelli (1).

196. — Les pouvoirs de l'administrateur peuvent être nettement déterminés par l'acte de fondation ; ainsi si quelqu'un a constitué vakouf une somme d'argent en décidant qu'elle ne serait prêtée que sur la garantie d'une personne riche, le moutevelli ne peut consentir de prêts sans cette précaution. Le fondateur peut également décider qu'un immeuble ne sera loué qu'à certaines conditions, etc.

D'une manière générale, le moutevelli est indépendant dans tout ce qui concerne l'administration du vakouf. Il est responsable sur ses biens personnels de tout acte d'administration contraire aux prescriptions du fondateur (2), et de toute faute lourde entraînant une lésion pour le vakouf. Sa responsabilité est celle d'un bon père de famille (émin, homme de confiance) et non celle d'un garant, (zamin), ce qui revient à dire qu'il ne répond pas des dommages survenus sans qu'il y ait de sa faute. Il est cependant un certain nombre d'actes pour lesquels il doit se munir de l'autorisation du juge. Tel est le cas où il y aurait lieu d'emprunter de l'argent à intérêt pour réparer un immeuble vakouf ; cette autorisation est également nécessaire pour transformer un immeuble vakouf à simple location en vakouf à redevance fixe ou à double redevance (V. chap. III). Ces derniers actes doivent être, en outre, autorisés par une décision impériale.

(1) Omer Hilmi, nos 311, 316, sqq.
(2) V. exemple dans Omer Hilmi, nos 334 et 336.

Les vakouf ainsi administrés par un moutevelli spécial, sous la surveillance du ministère de l'evkaf, sont désignés sous le nom d'evkaf-i-moulhaka, ou ghaïr-i-masbouta.

197. — Mais un grand nombre de vakouf sont dépourvus de moutevellis spéciaux, et administrés directement par le ministère de l'evkaf. On les appelle evkaf-i-masbouta ou « dont l'administration est saisie ». Ils se divisent en deux classes déterminées par leur origine, savoir :

1° Les vakouf créés par des sultans ou par leur famille (evkaf-i-chérifé). Les fonctions de moutevelli de ces vakouf appartiennent au sultan qui les transfère au ministère de l'evkaf.

2° Les vakouf administrés par le ministère de l'evkaf, qui les a saisis (masbout), à l'extinction de la famille du fondateur, lorsque l'administration en avait été réservée à celle-ci.

198. — On distingue, enfin, sous le nom de « mustessna » (exceptionnels), une troisième catégorie de vakouf que le moutevelli administre en toute indépendance, et sans aucune intervention du ministère de l'evkaf.

Cette catégorie comprend :

1° Les biens appartenant à des églises des cultes non musulmans ; l'administration en est confiée aux chefs religieux des diverses églises (évêques, patriarche, exarque, etc.) qui sont considérés comme moutevellis.

2° Les fondations de quatre grands personnages religieux (eisé-i-kiram, les hommes vénérables), qui sont Hasret-i-Bektache Véli, fondateurs des deux grands ordres

de derviches, et Hadji Baïram Véli et Abdoulkader Ghilani, protecteurs d'Angora et de Bagdad.

3° Les vakouf des conquérants (Ghouzat, pl. de Gha zi).

Ce sont des biens constitués vakouf au profit de leur famille, et avec l'autorisation des sultans, par des personnages ayant reçu le titre de vainqueurs (ghouzat), tels que Evrenos bey (vilayet de Salonique), Mikhal, Ali et Souleyman (Asie Mineure) (1).

Les lois en vigueur ne s'appliquent pas à ces vakouf exceptionnels. La législation actuelle ne contient qu'un seul texte concernant les dîmes des vakouf des saints et vainqueurs ; c'est une circulaire en date du 5 Zilhidjé 1292 (2), spécifiant que l'Etat continuera d'être exclu de toute immixtion dans l'administration de ces dîmes.

L'administration de ces vakouf est réglée par les dispositions de l'acte de fondation, et par l'iradé impérial qui les confirme ; à défaut de ces documents, on se réfère à la coutume en vigueur *ab antiquo* (3).

Les vakouf des vainqueurs présentent un intérêt spécial, en ce qu'ils constituent de véritables états dans l'Etat, comme les fiefs qui ont été abolis en 1855. L'administration de ces vakouf, qui sont toujours fondés au profit de la famille (evladiet tariki), est confiée au chef de la maison qui a sur toute leur surface les mêmes droits que le fisc vis-à-vis des terres miri. Il y remplit les fonctions

---

(1) V. les circulaires du ministère du cadastre des 27 Djemazi-ul-akhir 1308 et 3 Redjeb 1308 *(Mouharrerat-i-oumoumié)*.

(2) D. III, p. 237.

(3) V. jugement du tribunal civil de Stamboul du 6 Redjeb 1299 publiée dans le *Djéridé-i-mehakim*, p. 1381.

appartenant à l'administration publique du cadastre, laquelle se trouve exclue de toute immixtion dans l'intérieur du vakouf. La famille bénéficiaire concède généralement les terres comprises dans le vakouf à des particuliers, contre paiement du tapou, dans des conditions identiques aux concessions de terres miri. Lorsque le possesseur d'une de ces concessions vient à mourir, la succession est réglée comme celle des terres miri ; en cas de vacance de l'héritage, la terre est concédée, à nouveau, contre tapou, par le bénéficiaire ; en cas de vente forcée, pour cause de dettes, c'est la famille du bénéficiaire qui fait procéder aux enchères, comme le ferait l'administration du cadastre pour les terres miri. Sur les vakouf d'une grande étendue, comme le sont ceux de la famille Evrenos, dans le vilayet de Salonique, il a été institué par la famille, des administrations spéciales, appelées tevliet vekialeti, ou tevliet kaïmakamlighi, qui délivrent les titres de possession.

Le seul impôt payé à l'Etat, sur ces vakouf, est le verghi, mais les bénéficiaires du vakouf ont à supporter, en matières de routes d'école, etc., toutes les charges incombant à l'Etat.

Division des immeubles vakouf au point de vue de leur mode d'utilisation

199. — Si l'on se place au point de vue de l'utilisation des biens vakouf, on distingue entre eux deux grandes catégories :

1° Les immeubles directement utilisée par les fondations pieuses, mosquées, écoles, hôpitaux, bibliothèques,



fontaines, hôtelleries publiques (imarat), cimetières, etc. Ces immeubles sont désignés sous le nom de mouessessat-khaïrié (fondations pieuses).

2° Les biens dont les revenus servent à l'entretien des fondations vakouf. Ces biens peuvent être des immeubles (vignes, jardins, boutiques, etc.), des sommes d'argent dont les intérêts servent à l'entretien du vakouf, des outils, etc. On les désigne sous le nom de moustaghalat. On donne plus spécialement le nom de moussakafat aux immeubles de rapport, consistant en constructions couvertes d'un toit.

Ces immeubles peuvent être exploités par le moutevelli, pour le compte du vakouf. Le plus souvent, ils sont loués à court terme, ou concédés moyennant certaines redevances.

200. — On appelle vakouf à simple loyer (idjaré-i-vahidelou), les immeubles donnés à location par le moutevelli, pour un temps déterminé par mois ou par an. La durée des baux à consentir par l'administration, peut avoir été fixée par l'instituant. A défaut de prescriptions émanant du fondateur, le moutevelli ne peut louer les fermes et les terres, que pour trois ans, et les maisons, pour une seule année ; s'il y a avantage à consentir des baux de plus longue durée, le moutevelli doit obtenir, à cet effet, l'autorisation du juge (1).

Le locataire d'un vakouf à simple loyer n'a pas d'autres droits que ceux d'un locataire ordinaire ; il doit restituer l'immeuble à l'expiration du bail ; il ne peut ni céder son bail sans l'autorisation du moutevelli, ni le trans-

(1) Omer Hilmi, n° 273, sqq. Loi sur les locations du 10 Rebi-ul-ewel, 1291, art. 7, D. III.



mettre par héritage. Le contrat cesse au moment de sa mort.

Cependant, lorsqu'un bâtiment vakouf à simple loyer vient à être incendié ou démoli, s'il n'existe pas de ressources suffisantes pour le reconstruire, et qu'il ne se trouve personne qui consente à prendre le fonds à loyer, en acceptant la charge de reconstruire le bâtiment, le moutevelli peut, avec l'autorisation du juge et celle du souverain, en concéder la possession pour une longue durée, soit moyennant une double redevance (bil idjaréten) (V. chap. III), soit moyennant une redevance fixe (moukatea) (V. chap. IV) (1).

L'article 38 de la loi du 19 Djemadi-ul-akhir 1280 (2) punit de trois mois à deux ans de prison, la transformation illégale en location à double redevance d'une location à loyer simple ou à redevance fixe.

(1) Omer Hilmi, nº 274.
(2) D. II, p. 146.

CHAPITRE III

Vakouf à double redevance. Vakouf à redevance fixe. Prescription en matière de vakouf.

I. — VAKOUF A DOUBLE REDEVANCE

Définition. — Droits du possesseur. — Transmission entre vifs. — Transmission successorale.

201. — Les immeubles vakouf à double redevance (« idjaretenlou » ou « bil idjareteïn ») sont ceux dont la possession est concédée contre paiement de deux loyers ou redevances. Au moment où la possession lui est concédée, le locataire acquitte une redevance proportionnée à la valeur du bien appelé « idjaré-i-mouadjélé » ou simplement « mouadjélé », comparable à la taxe de tapou des terres miri ; il doit, en outre, payer chaque année un loyer appelé (idjaré-i-mouédjélé (1). La possession ainsi concédée au locataire (mousteedjir) lui demeure sa vie durant ; elle peut faire l'objet de contrats, tels que le transfert ou le gage, et elle est transmissible par héritage, sinon conformément à la loi religieuse, du moins d'après les règles de la législation spéciale moderne, semblable à celle qui régit les terres miri (intikal-i-adi).

Les jurisconsultes ottomans expliquent, de la manière

(1) Cf. art. 4 de la loi du 9 Djemadi-ul-akhir 1287. D II. p. 170.



suivante, l'origine des vakouf à double redevance (1).

Les immeubles vakouf n'étaient, primitivement, jamais concédés que contre un simple loyer (mouédjélé), servant à l'entretien du vakouf, et subsidiairement aux améliorations et aux réparations nécessaires de l'immeuble.

Mais, à la suite de destructions réitérées, causées à Stamboul par des incendies, les revenus des loyers devinrent insuffisants pour procéder aux reconstructions.

Ne pouvant plus trouver, d'autre part, de locataires consentant à prendre la reconstruction à leur charge, avec faculté de se rembourser sur les loyers à échoir, on vit se tarir la source des revenus de plusieurs vakouf.

On ne trouva d'issue à cette difficulté que dans l'application de ce principe de la loi du chéri : « la nécessité rend licite ce qui est défendu », et l'on eut recours au commencement du XIe siècle de l'hégire, au procédé suivant : lorsque les ressources manquent pour reconstruire un édifice vakouf, et que l'on ne trouve pas de locataire disposé à en entreprendre le relèvement, le juge peut autoriser la transformation du vakouf à simple loyer en vakouf à double redevance. Si cette décision est approuvée par iradé impérial, l'immeuble vakouf n'est plus loué pour un temps déterminé, mais le locataire en devient possesseur pour la durée de sa vie, et peut en transmettre la possession à ses enfants. Il doit, à cet effet, en outre du loyer annuel (mouédjélé), acquitter, au moment de l'entrée en possession, une redevance appelée mouadjélé, proportionnée à la valeur du fonds et qui servirait originairement à relever la construction détruite.

(1) Omer Hilmi, nº 187, et Masbata de Djemadi-ul-akhir, 1284, D. I, p. 332.



Le possesseur de ces vakouf est appelé, comme le possesseur de terres miri « mousteedjir », « ou moutessarif », locataire ou possesseur.

Le maintien du loyer annuel qui s'ajoute à la redevance du « mouadjélé » a pour but de rendre manifeste que le possesseur du vakouf n'en est pas le véritable propriétaire ; de plus, le paiement annuel du loyer constitue une espèce de rénovation annuelle du contrat entre l'evkaf et le possesseur, assurant, tout au moins en apparence, le respect du principe de la loi religieuse qui veut que les vakouf ne soient loués que pour un bref délai. Si le possesseur ne paie pas régulièrement le mouédjélé, le vakouf peut lui être repris.

Une circulaire du 25 Rebi-ul-ewel 1308 (1) défend aux tribunaux de juger les affaires concernant des vakouf à double redevance, lorsque le mouédjélé n'en est pas régulièrement acquitté. Cette décision a été cependant atténuée par une circulaire du ministère du cadastre du 14 Rebi-ul-akhir 1308 (2), disant que l'acquittement préalable du mouédjélé n'est exigible que pour les procès ayant trait au droit de possession.

202. — *Droits du possesseur.* — Les vakouf à double redevance présentent de grandes analogies avec les terres miri ; la nue propriété (rakkaba) de ces immeubles appartenant à l'evkaf, comme celle des terres miri au beit-ul-mal, les droits du possesseur (houkkouk-i-tessaroufié) s'exercent dans les mêmes conditions que ceux des possesseurs de terres miri.

---

(1) *Djéridé-i-mehakim*, p. 2856.

(2) *Mouharrerat-i-oumoumié* de ce ministère (année 1308-10, p. 10).



Comme ce dernier, le possesseur de l'immeuble vakouf à double redevance ne peut pas modifier, de son propre chef, la nature du fonds. Le fait d'élever des constructions ou de planter des arbres sur la terre vakouf, est considéré comme une modification de cet ordre ; il est soumis aux règles suivantes :

1° Lorsque des constructions ou des plantations d'arbres sont faites sur l'ordre ou avec l'autorisation du moutevelli, et à la condition que ces aménagements appartiendront au vakouf, ce dernier en conserve la propriété ; il en est de même, lorsque les plantations ou constructions sont faites par le moutevelli, pour le compte du vakouf.

2° Si le possesseur fait des constructions ou des plantations sur un terrain vakouf, avec ses propres ressources et sans l'autorisation du moutevelli, mais avec l'intention d'en faire profiter le vakouf, les nouveaux aménagements appartiennent à ce dernier, et celui qui les a installés ne peut ni demander le remboursement de ses frais, ni laisser disparaître les constructions ou plantations.

3° Si le possesseur ou le moutevelli construisent ou plantent, en proclamant leur intention d'agir pour leur propre compte, les constructions ou plantations deviennent propriété mulk de celui qui les a aménagées.

Mais le constructeur ou le planteur, ayant alors agi comme gassib (usurpateur), le vakouf est en droit d'ordonner l'enlèvement des constructions ou des plantations. Il peut aussi, s'il y trouve avantage, payer au constructeur ou au planteur, soit le « moustehak-ul-kal-olarak », soit le « maklouen kimet » (nos 61 et 82), suivant que l'un ou l'autre est le moins élevé ; ce paiement est fait sur les re-

venus (galé) du vakouf qui acquiert ainsi la propriété des constructions ou plantations. Si le vakouf n'a pas de revenus disponibles, les nouveaux aménagements peuvent être donnés en location ; le « kimet » est alors payé sur les loyers.

Partage des immeubles vakouf a double redevance

203. — Les immeubles vakouf à double redevance peuvent être partagés conformément aux règles applicables aux terres miri (V. IIIe partie, chap. VII), à la condition que l'immeuble soit reconnu partageable, et que la division ne soit pas nuisible aux intérêts de la fondation vakouf. Le partage ne peut être effectué qu'avec l'assentiment de l'administrateur du vakouf (1). Il existe, cependant, entre le partage des terres miri et celui des vakouf à double redevance, une différence consistant en ce que le partage de jouissance (V. n° 88), qui n'est pas admis pour les premières, est applicable aux derniers, en vertu d'un iradé du 13 Chaban 1286 (2).

Transfert (firagh) des vakouf à double redevance.

204. — Le transfert (firagh) d'un immeuble à double redevance comporte, comme celui des terres miri, la cession du droit de la possession (houkkouk-i-tessaroufié) par le possesseur (farigh) à une autre personne (mefrough ounleh), au moyen d'un contrat qui peut être gra-

(1) V. Teskéri-i-samié du 1er Chaban 1296, *Mouharrerat-i-samié vé adlié*, IIe partie, p. 275.

(2) *Ibid.* et décision publiée dans le même recueil, IIe partie, vol. I, p. 277.

tuit ou onéreux, tandis que la nue propriété (rakkaba) demeure maintenue à l'evkaf. De même que, pour les terres miri, l'autorisation du beit-ul-mal est une condition nécessaire du transfert, l'approbation de l'evkaf ou du moutevelli doit être obtenue pour le transfert d'un vakouf à double redevance.

La forme du « firagh » est la même que pour les terres miri, elle comporte la déclaration du cédant et l'acceptation de l'acquéreur (firagh etdim kaboul etdim). La commission qui recueille le « takrir » comprend, outre les membres qui y figurent pour les terres miri (V. n° 103), le moutevelli, s'il s'agit d'un vakouf ou l'evkaf moudiri, s'il s'agit d'un vakouf masbouta (V. n° 95).

La libre entente des parties et leur capacité de s'engager sont également nécessaires à la validité du transfert des vakouf à double redevance. Le prix du transfert (bedel-i-firagh), qu'un iradé de 1295, déclare saisissable judiciairement pour les terres miri, l'est aussi pour les vakouf à double redevance en vertu d'un teskéré-i-samié. Du reste, sur tous les points au sujet desquels nous ne mentionnons pas ici de dispositions spéciales, il suffit de s'en référer à ce qui est dit plus haut à l'égard du transfert des terres miri.

Le transfert effectué en état de maladie mortelle (maraz-i-mevt) (V. n° 50), donne lieu aux observations suivantes :

Lorsque le cédant (farigh) meurt après avoir transféré la terre au cours d'une maladie mortelle, le transfert est valable s'il laisse des héritiers (V. n° 104) ; mais s'il n'y a pas d'héritiers, le transfert est nul et le fonds revient à

l'evkaf comme bien vacant (mahloul) (1) ; si la maladie persiste sans amener la mort, le transfert est valable dans tous les cas.

Le transfert consenti à un hériter au cours d'une maladie mortelle, ne peut pas être contesté par les autres héritiers.

Le transfert effectué à la condition que le cédant sera entretenu sa vie durant, est valable en matière de vakouf à double redevance comme à l'égard des terres miri ; mais cette condition doit être mentionnée dans le titre de possession (2). Il en est de même pour le « firagh bilvefa » (constitution d'hypothèque) et le « firagh bilistiglal » (V. n°s 134 sqq). Il est à remarquer que les vakouf à double redevance ne sont susceptibles d'hypothèques que lorsqu'ils sont transmissibles par succession étendue.

Les taxes de transfert des vakouf à double redevance sont fixées par l'article 5 de la loi du 4 Redjeb 1292 (3), à 3 % et à 1 1/2 % en cas de firagh-bilvefa (constitution d'hypothèque), ou de fekoutachlis-i-vefa (mainlevée d'hypothèque).

Transmission successorale (intikal) des vakouf à double redevance.

205.— La transmission par héritage de la possession des vakouf à double redevance est admise par l'article 4 de la loi du 9 Djemazi-ul-akhir 1287 (4), disant que les biens sont transmissibles par transfert (firagh) et héritage (in-

(1) Omer Hilmi, n° 209.
(2) Karar-i-ali du 19 Redjeb 1296, D. IV, p. 372.
(3) D. III, p. 459.
(4) D. II, p. 170.

tikal). Leur mode de succession n'est pas celui de la loi religieuse, le bail qui était le titre originaire du possesseur du vakouf à double redevance prend fin par la mort du locataire, et la chose louée n'est pas transmissible par succession.

La transmission par héritage des vakouf à double redevance fut admise peu de temps après leur institution; elle fut d'abord limitée aux fils et aux filles (1).

La loi susmentionnée du 9 Djemazi-ul-akhir 1287, comme celle du 17 Mouharrem 1284 (2), établissait, en matière de succession, une différence entre les evkaf-i-masbouta et les evkaf-i-ghaïr-i-masbouta. Ces derniers continuaient, suivant la coutume antérieure, à n'être transmissibles qu'aux fils et aux filles ; la succession aux evkaf-i-masbouta était étendue, en outre, au père et à la mère, aux frères et sœurs et à l'époux survivant (art. 5 de la loi du 9 Djemazi-ul-akhir 1287).

Ce mode de succession que l'article 6 de la loi du 17 Mouharrem 1284 n'avait établi qu'à titre facultatif, pouvait également être étendu aux evkaf-i-ghaïr-masbouta, par une décision expresse du fondateur lui-même.

La loi actuellement en vigueur, du 4 Redjeb 1292 (3), a aboli cette distinction et admis, pour les deux sortes de vakouf, le mode de succession des evkaf-i-masbouta. Mais, il résulte d'un karar du 2 Kianoun-i-ewel 1291 (4), que ce mode de succession n'est que facultatif (ichtiari), et non obligatoire (medjbouri). Celui qui désire que la

(1) D. I, p. 225.
(2) D. I, p. 225.
(3) D. III, p. 459.
(4) D. III, p. 463.

succession la plus étendue soit appliquée aux vakouf en sa possession doit, conformément au bouyourouldou du 23 Rebi-ul-ewel 1293, acquitter une fois pour toutes, une taxe de 3 % de la valeur du fonds. L'autorisation du moutevelli n'est pas nécessaire à l'extension de la succession (Masbata du Conseil d'Etat du 9 mai 1307, takvim-i-wakayi, n° 23).

Dès que le possesseur a acquitté cette taxe, la succession est réglée par la nouvelle loi du 4 Redjeb 1292, instituant les héritiers suivants :

1er degré : les enfants des deux sexes à parts égales.

2e degré : les petits-enfants, à l'exclusion des arrière-petits-enfants.

3e degré : le père et la mère.

4e degré : les frères et sœurs germains.

5e degré : les frères et sœurs consanguins.

6e degré : les frères et sœurs utérins (1).

7e degré : l'époux survivant.

Les héritiers de degré supérieur excluent ceux de degré inférieur. Cependant, les petits-enfants héritent, par représentation, concurremment avec les enfants et recueillent ensemble la part qui serait revenue à leur père ou à leur mère prédécédé. Si le *de cujus* ne laisse que des petits-enfants, ceux-ci n'héritent plus par ligne, mais par tête.

Les époux survivants recueillent une part d'un quart,

---

(1) On pourra remarquer en se référant au n° 174 les différences de détail existant entre les droits successoraux des frères et sœurs pour les terres miri et pour les vakouf à double redevance. Nous ne saurions donner aucune explication de ces divergences que nous nous bornons à constater.

en concurrence avec les héritiers du troisième au sixième degré, mais sont entièrement exclus par les enfants ou petits-enfants : à défaut d'autres héritiers, ils recueillent la totalité ; les droits successoraux des époux sont subordonnés à la validité du mariage, d'après la loi religieuse.

Toutes les règles concernant l'absence, les droits de l'infans conceptus, l'exclusion pour cause de différence de religion ou de nationalité, etc., applicables aux terres miri, le sont également aux vakouf à double redevance.

A défaut d'héritiers qualifiés, le vakouf à double redevance devient mahloul, et retourne à l'evkaf, qui le concède à nouveau aux enchères publiques (art. 2).

Les taxes successorales perçues sur les vakouf à double redevance, sont fixées par l'article 5 de la loi :

à 15 pour mille pour le premier degré,
30 — — deuxième,
40 — — troisième,
50 — — du quatrième au septième.

206.— Le possesseur d'un immeuble vakouf bil idjaréteïn ne peut pas le constituer vakouf, puisqu'il n'en a pas la propriété mulk.

Il peut, cependant, avec l'autorisation du moutevelli et celle du souverain, le consacrer à un établissement d'utilité publique, tel qu'un hôpital ou une école. L'immeuble est, alors, transféré en vakouf moukatealou (V. n° 207), mais comme le premier bénéficiaire du vakouf se trouve ainsi privé des revenus à attendre des actes de transfert, des droits de mutation et du retour en cas de déshé-

rence, la redevance annuelle (moukatea) est portée à 1 % de la valeur estimative telle qu'elle est indiquée au cadastre (1).

Lorsque l'autorisation du sultan a été accordée pour cette procédure appelée « moukateaïa rabt », l'institution qui a acquis la possession ne peut pas recevoir de titre, les personnes morales n'ayant pas en Turquie de personnalité civile ; on tourne la difficulté en procédant sur le livre du cadastre, à la rectification de l'enregistrement « tasshih-i-kaïd », fait au nom du possesseur antérieur, et en y faisant mention de la nouvelle situation de l'immeuble. Il n'y a pas, dans ce cas, à percevoir de taxe d'enregistrement, puisqu'il n'y a pas eu transfert, au sens propre du mot (2).

Une lettre vizirielle du 9 Techrin-i-ewel 1307 (publiée dans le journal *Takvim-i-vakaï*, n° 109, p. 2), fixe l'impôt foncier à 4 pour mille sur les vakouf à simple loyer, et à 8 pour mille sur les vakouf à double redevance ; ces vakouf sont exemptés du « méarif-hissé-i-ianessi », taxe au profit de l'instruction publique.

II. — Vakouf a redevance fixe (moukatealou)

207. — Lorsqu'il se trouve sur un fonds vakouf des constructions ou des plantations appartenant en qualité de biens mulk, au possesseur du fonds, le propriétaire de ces biens est astreint à payer à l'institution vakouf, à titre de compensation pour l'usage qu'il a tiré de la propriété d'autrui et de reconnaissance des droits du vakouf sur le sol,

(1) V. circulaire du ministère du cadastre du 9 Choubat 1300, *Mouharrerat-i-oumoumié*, 1302-1304, p. 47.

(2) *Ibid.*, et circulaire du 6 Zilhidjé 1303, *op. cit.*, p. 226.

une redevance fixe appelée idjaré-i-zemin (loyer du sol), ou moukatea. Le sol vakouf devient alors l'accessoire juridique des biens mulk qui le recouvrent, et aussi longtemps que ces biens subsistent, et que la redevance est régulièrement payée, le droit à la possession du fonds se transmet *ipso facto* à tout nouvel acquéreur des biens mulk. On donne aux immeubles de ce genre le nom de moukatealou vakouf (vakouf à redevance fixe).

On notera la différence essentielle existant entre les immeubles moukatealou qui, considérés indépendamment du sol, sont la pleine propriété des particuliers qui en jouissent, et les immeubles vakouf à double redevance, dans lesquels les constructions ou plantations appartiennent à l'institution vakouf qui n'a fait qu'en céder la jouissance.

Du fait que les constructions ou plantations se trouvant sur un fonds vakouf, cédé moyennant une redevance fixe, appartiennent, en pleine propriété, au possesseur du sol, il résulte que ces biens, à la différence des vakouf à double redevance, peuvent être créés vakouf par leur propriétaire. S'ils sont consacrés à une fondation autre que celle à qui le sol appartient, le vakouf, propriétaire des constructions, devra payer le moukatea au vakouf propriétaire du fonds.

Tant que subsistent les plantations ou constructions mulk, les immeubles moukatealou vakouf se transmettent par succession et par vente, dans les mêmes conditions que des biens mulk ordinaires.

La disparition des plantations et constructions mulk recouvrant un terrain vakouf moukatealou n'entraîne pas la perte de la possession du sol, aussi longtemps du moins



que le possesseur paie régulièrement le moukatea (1). Mais cette possession n'est transmissible par héritage qu'aux fils et aux filles (2).

Ainsi, pour qu'un terrain moukatealou fasse retour au vakouf, il faut : 1° que les biens mulk aient disparu ; 2° que le possesseur cesse d'en payer le moukatea, ou qu'il meure sans laisser d'hértiers directs au premier degré.

Si les biens mulk subsistent, et que le possesseur vienne à décéder sans héritiers, c'est le fisc qui bénéficie du droit à la possession du sol, attaché à titre d'accessoire à la propriété des biens devenus vacants.

III. — De la prescription en matière de vakouf

208. — Il y a lieu de distinguer, en ce qui concerne la prescription, en matière de vakouf :

1° La prescription de la propriété du vak-

2° La prescription du droit de possession et des autres droits sur le vakouf.

La propriété du vakouf (assl-i-vakf) se prescrit en trente-six ans (art. 1661, C. C.) ; en d'autres termes, celui qui a occupé trente-six ans, en qualité de bien mulk, un vakouf, au su du moutevelli, et sans que celui-ci y ait fait objection, en acquiert par prescription la propriété mulk. Cependant, s'il s'agit d'un vakouf à simple location, dont la qualité n'était pas inconnue, la prescription ne peut avoir lieu.

La prescription du droit à la possession d'un vakouf à

(1) O. H., n° 285.
(2) O. H., n° 288.



double redevance s'accomplit en quinze années ; si quelqu'un possède, pendant ce laps de temps, un vakouf à double redevance, au su de celui qui en aurait la possession légitime, et sans que ce dernier en ait réclamé la restitution, il acquiert par prescription le droit à la possession de cet immeuble.

L'aveu (ikrar) du moutevelli est sans valeur, lorsqu'il est fait au préjudice du vakouf (1).

La prescription n'a jamais lieu en matière de vakouf dont les revenus sont consacrés au bien public (2).

(1) Omer Hilmi, n° 445.
(2) *Eod.*, n° 448.

CHAPITRE IV

Des Guedik.

209.— Il nous reste à parler d'une institution du droit immobilier ottoman qui n'a probablement de similaire dans aucune législation moderne, le guedik. On nomme ainsi un ensemble d'aménagements et d'outils destinés à constituer éternellement le matériel d'une boutique ou d'un atelier fixés dans une maison déterminée. Ce matériel peut se composer de choses mobilières ordinaires. On lui donne alors le nom de moustekirr guedik, guedik immobile.

Le nom de guedik désigne à la fois l'outillage nécessaire à l'exercice d'une profession et le lieu où cette profession doit être exercée.

Le caractère d'éternité qu'affectent les guedik amène à les rapprocher des vakouf ; il ne sont cependant pas une institution du droit religieux, mais une simple création de la coutume qui, d'ailleurs, s'est heurtée à ses débuts, à l'opposition de l'Etat. Son origine remonte à deux siècles environ et elle ne doit sa reconnaissance légale qu'à l'influence des corporations.

Un boutiquier ou un artisan voulait-il s'assurer, pour une longue durée, la possession d'un local déterminé pour y exercer sa profession, il demandait à la corporation de déclarer « guedik » le matériel dont il faisait usage. Sa re-

quête admise, il recevait de la corporation un certificat (guedik hudjet), et, désormais, ne pouvait plus être éloigné du local où se trouvait l'outillage constitué guedik. Il va de soi que l'assentiment du propriétaire de l'immeuble ou du moutevelli, s'il s'agissait d'un vakouf, était indispensable à cet effet. L'entente nécessaire s'établissait directement entre le fondateur du guedik et le propriétaire de la maison ou le moutevelli, qui accordait son assentiment moyennant paiement d'une première somme appelée mouadjelé, et fixation d'un loyer annuel atteignant en général vingt fois la valeur locative ordinaire du local. Aucun propriétaire ultérieur de la maison ne pouvait dès lors rompre ce contrat.

On peut donc considérer le droit de guedik comme un droit réel reposant sur la chose d'autrui qui, à l'origine, ne pouvait prendre fin que par la ruine de la maison sur laquelle il portait, ou par la renonciation du bénéficiaire du droit.

La valeur économique du droit de guedik ne résultait pas seulement de ce que le bénéficiaire de ce droit ne pouvait plus être éloigné de la maison où il s'était fixé, mais il comportait aussi un monopole accordé par la corporation qui défendait à tout autre artisan exerçant la même profession, de s'installer dans la même rue.

L'outillage constitué guedik demeurait la propriété mulk de l'artisan, par qui il pouvait être donné, vendu, mis en gage, etc. A ce titre, il pouvait également être constitué vakouf : telle fut la destinée de la plupart des guédik, principalement aux époques où les autorités s'efforcèrent d'extirper cette institution.

Les guédik vakouf se divisent en nisamlou et nisam-



sis, ou privilégiés et non privilégiés. Les premiers comprennent ceux de La Mecque, de Médine, et ceux du sultan Mahmoud. Leur privilège consiste en ce qu'ils peuvent être donnés en gage, en garantie d'une créance par voie de firagh bilvefa (V. n° 134). Le possesseur d'un de ces vakouf vient-il à mourir après l'avoir hypothéqué, si l'actif de la succession ne suffit pas au paiement des dettes, le guédik ne peut pas être saisi par le créancier, car le vakouf doit être concédé à nouveau par l'evkaf, mais le créancier peut se payer sur le mouadjélé versé par le nouveau concessionnaire du guédik.

210. — La fondation de nouveaux guédik a été interdite depuis l'année 1247. Il ne peut plus être délivré, depuis cette époque, de nouveaux guédik hudjet ou guédik sened, documents qui, ainsi que nous l'avons dit, émanaient, à l'origine, des corporations, mais qui, après la reconnaissance légale des guédik, furent remis par les autorités religieuses compétentes en matière de vakouf. On a reconnu, cependant, la validité légale des guédik fondés à Constantinople, jusqu'en 1277, pour des boulangeries et des magasins de farine ou de tabacs (loi du 8 Zilhidjé 1277, art. 9) (1). Cette loi interdit expressément, dans son introduction, la délivrance de nouveaux certificats de guédik, et défend de concéder à nouveau les guédik mobiles devenus mahloul, c'est-à-dire tombés en deshérence. On entend par guédik mobiles, ceux qui ne sont pas attachés à une partie déterminée d'une maison (art. 16).

Les guédik mulk qui viennent à être constitués vakouf par leurs propriétaires ne peuvent pas être déclarés irré-

---

(1) D. I, p. 258.

vocables (tesdjil) par les tribunaux du chéri (art. 19) (V. n° 192).

A tous autres égards, les guédik vakouf sont soumis aux mêmes règles que les moussakkafats (V. n° 187 et § 2 de la loi du 9 Djemadi-ul-akhir 1287) (1).

---

(1) D. II, p. 170.

SEPTIEME PARTIE

DES CHOSES QUI SE TROUVENT DANS L'INTÉRIEUR DE LA TERRE

INTRODUCTION

211. — Le Code foncier ne contient qu'un seul article (l'art. 107) relatif aux minerais ou trésors qui se trouvent dans l'intérieur de la terre. Il est ainsi conçu :

« Les gisements d'or, d'argent, de cuivre, de fer, de pierres, de gypse, de soufre, de salpêtre, d'émeri, de charbon, de sel, etc., qu'on découvrira dans les terres miri, quel qu'en soit le possesseur, appartiennent au beit-ul-mal ; le possesseur de la terre n'a aucun droit à leur égard.

Les mines découvertes sur les terres vakouf, dites takhcissat (n° 187) appartiennent également au beit-ul-mal, et ni le possesseur, ni l'administration du vakouf ne peuvent exercer aucun droit ni ingérence à leur égard.

Cependant, le possesseur de ces terres miri ou vakouf a droit à une indemnité pour le dommage apporté à sa possession par les travaux miniers.

Les mines découvertes sur les terres metrouké et les terres mortes, appartiennent, pour un cinquième, au fisc, et pour le reste, à l'inventeur.

Les mines découvertes sur des terres vakouf proprement dites, appartiennent au trésor des vakouf.

Pour les mines découvertes en terrain mulk, on distingue, suivant que le gisement est situé dans l'intérieur des localités habitées, ou sur des terres « uchrié ou kharadjié » (V. n° 9).

Dans le premeier cas, la mine appartient intégralement au propriétaire ; il en est de même dans le second, pour les minerais non fusibles ; le cinquième des minerais fusibles revient au beit-ul-mal.

Les monnaies anciennes et modernes et les trésors dont le propriétaire est inconnu, sont soumis à la loi religieuse ».

Ces dispositions du Code foncier ont été modifiées ou entièrement abrogées par des mesures législatives ultérieures. Ce sont :

1° La loi minière (meadin nisam namessi) du 18 Zilhidjé 1304 (25 août 1303) (1) qui a entièrement aboli la loi minière antérieure du 3 Mouharrem 1286.

La troisième partie de la loi minière, concernant les permis de recherches (art. 9-27) a été récemment abrogée et remplacée par de nouvelles dispositions qui ont été communiquées au ministère des mines, par lettre vizirielle du 1er Rebi-ul-ewel 1319 (6 Hasiran 1317 (2).

2° La loi sur les carrières (tach odjaklari), portant la même date (3), et qui abroge celle du 27 Kianoun-i-ewel 1303.

3° La loi sur les antiquités (assar-i-atika nisamnamessi) du 23 Rebi-ul-akhir 1301 (4).

(1) Publiée dans le *Medjma-i-lahika-i-Kavanin*, p. 496.

(2) Recueil des publications du ministère des mines et forêts et de l'agriculture, année 1317, p. 2.

(3) *Ibid.*, p. 11.

(4) D. Seil, 4, p. 89.

CHAPITRE PREMIER

Des mines.

Dispositions générales

212. — D'après le Code foncier, le droit à l'exploitation des mines était considéré comme une conséquence du droit à la propriété du sol ou, pour les terres vacantes, comme une conséquence de la découverte. Suivant que le propriétaire du sol était un particulier, le trésor (beit-ul-mal), l'administration des vakouf, ou qu'il n'existait pas de propriétaire déterminé, la mine revenait, en tout ou en partie, au propriétaire, au fisc, à l'administration des vakouf ou à l'inventeur.

D'après la nouvelle loi minière, le droit d'exploiter les mines n'est plus un accessoire de la propriété du sol. La législation minière ottomane repose désormais sur le principe de la liberté d'exploitation limitée par la surveillance de l'Etat. Le propriétaire du fonds n'a pas plus de droits, désormais, à l'exploitation des mines, que tout autre individu, si ce n'est en ce qui concerne l'obtention du permis de recherches (n° 213).

La loi minière divise les exploitations de substances minérales en trois catégories :

1° Les mines, exploitant les minéraux souterrains (meadin-i-aslié).

2° Les minières, exploitant les minéraux répandus à la surface du sol (meadin-i-sathié).

3° Les carrières (tach odjaklari).

Ces dernières sont régies par la loi spéciale susmentionnée (V. chap. II).

Les minéraux souterrains (meadin-i-aslié) sont ceux que l'on trouve dans l'intérieur du sol en filons (tamar), en couches (tabaka), ou gisements (machsen), tels que l'or, l'argent, le platine, le mercure, le plomb, le fer, le cuivre, l'étain, le zinc, le bismuth, le cobalt, le chrome, le nickel, l'arsenic, le manganèse, l'antimoine, l'alumine, l'ambre, le soufre, l'alun, le graphite, la houille, le bitume, le naphte, l'asphalte, le pétrole, l'écume de mer, le sel gemme et les eaux minérales de toutes sortes (art. 2).

Une circulaire du ministère du cadastre , du 26 Techrin-i-sani 1301 (1), spécifie que les eaux minérales sont régies par les mêmes lois que les mines en général, et ajoute que la seule qualité de propriétaire du sol sur lequel se trouve une source minérale ne suffit pas pour qu'on puisse l'exploiter, mais qu'une concession spéciale est nécessaire à cet effet.

Les minéraux à la surface du sol (meadin-i-sathié) sont ceux qui se trouvent à la surface de la terre, en masses non compactes, et qui peuvent être exploités à ciel ouvert, tels que les minerais de fer, d'alumine, lignites (art. 3).

L'exploitation du sel fait l'objet d'un monopole (V. n° 69).

La recherche

213. — D'après le texte primitif de l'article 9 de la loi des mines, chacun pouvait librement faire des recherches mi-

(1) Moharrerat-i-oumoumié de ce ministère n° 152 du vol. 1302-4.

nières sur sa propre terre et, à cet effet, y creuser à sa guise des puits et galeries. Cependant, il ne pouvait pas établir, sans avoir obtenu un permis de recherches, sa qualité d'inventeur (moudchitlik) et, par suite, son droit de préférence à la concession (hakk-i-tekaddum).

Le nouveau texte de l'article 9 a enlevé au propriétaire lui-même la faculté de faire des recherches minières sur sa terre. Il doit, aujourd'hui, pour pouvoir rechercher des mines sur sa terre, adresser préalablement au vali de sa province, une requête indiquant l'emplacement, les limites de sa terre et la nature du minerai. S'il résulte de l'enquête, faite par les autorités de la province, que les travaux de recherches projetés ne peuvent porter dommage aux édifices publics et privés du voisinage, le vali fait son rapport au ministère des mines, qui doit accorder le permis après une inscription dans un registre spécial et perception d'une taxe de trois à cinq livres. S'il s'agit de recherches à faire à Constantinople ou dans les environs, le permis ne peut en être accordé que par iradé.

Il ne peut être permis de faire des recherches sur les terres metrouké, que si les travaux nécessaires ne sont pas de nature à entraver les droits d'usage des habitants (art. 11). En vertu du même article, toute recherche minière est interdite sur les places publiques, marchés, etc.

En ce qui concerne les recherches à ciel ouvert, toute terre qui n'est pas mulk ou vakouf est considérée comme terre miri (art. 81).

Le permis de recherches peut être accordé à un autre que le propriétaire ou le possesseur, sans l'autorisation de ce dernier ; cependant, on ne peut, sans sa permission, pratiquer des sondages, ouvrir des puits, construire des

magasins dans un champ entièrement clos, ni dans les cours et jardins, ni à une distance de moins de 150 pics des enclos ou des jardins (art. 12).

Celui qui veut faire des recherches sur une terre miri ou sur une terre vacante, doit adresser au vali ou au ministère des mines, une requête indiquant ses noms, profession, nationalité et domicile, ainsi que ceux de ses associés, l'emplacement et les limites du lieu de recherches, la circonscription administrative où il se trouve, la nature du minerai, la catégorie de la terre et, dans le cas où celle-ci est une possession particulière, le nom du propriétaire ou du possesseur, avec la promesse de dédommager ce dernier pour les torts qui lui seraient apportés. Si le permis est demandé pour le compte d'une société anonyme, on doit y joindre un certificat constatant que cette société est reconnue par le gouvernement ottoman (art. 14).

Le requérant doit joindre à sa demande un croquis du terrain de recherches.

D'après le nouvel article 14 de la loi des mines, le requérant doit faire, en outre, une déclaration par laquelle il s'engage à ne réclamer, dans le cas où le permis ne lui serait pas accordé ou viendrait à lui être retiré, aucune autre indemnité que le droit de l'inventeur (moudchidlik hakki).

Ce droit consiste, d'après l'article 25 du IVe chapitre de la loi des mines, en cinq pour cent du revenu net de la mine, et dans une indemnité à titre de dédommagement des travaux de recherches. Cette indemnité ne peut dépasser une demi-livre turque pour chaque jour de la durée des travaux. Cette charge est imposée au concessionnaire, et doit être mentionnée dans le firman de concession. L'in-

venteur est nanti d'un droit de gage sur la mine pour le paiement de sa créance.

Si la requête a été présentée directement au ministère des mines, celui-ci l'envoie au vali compétent pour faire constater s'il n'existe aucun empêchement à la remise du permis.

Le terrain pour lequel on fait une demande de recherches, ne doit pas dépasser une superficie de 15.000 dunums.

Le ministère ou le vali doivent délivrer un reçu constatant la date de la remise de la requête.

Le conseil administratif du vilayet et le conseil technique examinent si le requérant est personnellement qualifié et possède les ressources suffisantes pour entreprendre les travaux de recherches, si la requête contient les indications prescrites par la loi, si le permis est demandé pour des terres sur lesquelles il est défendu par l'article 11 de faire des recherches, s'il existe dans le voisinage des fortifications, et, dans ce cas, si ces dernières ne risquent pas d'être endommagées par les travaux de recherches, enfin si l'on constate réellement la présence du minerai (nouvel article 15).

Ces constatations doivent être faites sur place par le moukhtar ou un membre du conseil des anciens, et par l'ingénieur des mines du vilayet, en présence du requérant ou de son représentant. Il est dressé, de ces constatations, un procès-verbal qui est envoyé au vilayet (nouvel article 16).

Le vali fait examiner par le conseil administratif le procès-verbal et les documents joints à la requête, et les en-

voie au ministère qui les soumet à l'examen du conseil technique.

214. — Sur l'avis favorable de ce dernier, le requérant reçoit le permis de recherches qui ne peut être délivré pour plus d'un an, à partir de la date de ce document. Ce délai peut être prolongé d'une seconde année, si l'on constate que des travaux sérieux sont accomplis (nouvel article 20).

Dans tous les cas, le requérant doit, avant d'obtenir la remise du permis, donner une garantie suffisante, pour établir qu'il est en mesure de faire les travaux.

Il est perçu pour le permis une taxe de 5, 10 ou 15 livres turques, suivant l'espèce et la qualité du minerai.

Si le requérant n'a pas commencé les travaux ou les a abandonnés six mois après l'obtention du permis, sa requête est annulée et considérée comme non avenue. Il perd, de même, tous ses droits si, après avoir été invité par le ministère ou par le valy, il ne s'est pas présenté, à cet effet, dans le délai de deux mois. Les différends entre le requérant et le ministère sont de la compétence du Conseil d'Etat (nouvel art. 18).

Si celui qui a obtenu le permis de recherches ne demande pas dans le délai qui lui a été accordé pour la recherche (un an et, en cas de prolongation, deux ans), la concession définitive de l'exploitation, le permis est retiré, et peut être accordé à un autre (nouvel art. 21).

Le permis de recherches peut être cédé après notification faite au conseil administratif du vilayet, et avec l'autorisation du ministère : l'acquéreur doit satisfaire aux mêmes conditions que le concessionnaire. La taxe de transfert varie entre deux livres et demie et sept et demie (nouvel art. 22).



Le permis de recherches ne peut pas être accordé, en même temps, à plusieurs personnes sur le même terrain, et pour le même minerai (nouvel art. 24).

Si quelqu'un veut envoyer à l'étranger des minerais. pour en faire examiner la valeur, il peut obtenir l'autorisation d'en exporter jusqu'à cent tonnes. La permission d'exporter peut être étendue jusqu'à deux mille tonnes, si l'exportateur dépose les frais du firman de concession définitive, ainsi que le coût accessoire des insertions dans les journaux (nouvel art. 25).

Celui qui veut employer de la poudre de mines, doit en demander la permission, en indiquant la quantité. Cette permission n'est accordée que s'il n'y a pas lieu de craindre des dommages pour des édifices particuliers ou des fortifications (nouveaux art. 19 et 27).

De la concession des mines

215. — La propriété des mines et minières est conférée par iradé (art. 4).

La concession des mines est donnée généralement pour un délai de 99 ans. Pour les minerais qui ne se trouvent pas en filons ou en couches, mais en grandes masses comme le chrome, la concession peut être accordée pour un délai plus long ; elle peut être également accordée pour une durée moindre, mais qui ne peut être inférieure à quarante ans.

La concession (rouchsat) pour l'exploitation (imal) d'une mine, peut être accordée aux sujets ottomans et aux étrangers appartenant à une des nationalités qui ont adhéré au protocole relatif à la loi du 7 Sefer 1284 (art. 23 de la loi de 1304).



Cette autorisation ne sera accordée que s'il est établi :

1° Qu'il est pratiquement possible d'exploiter le minerai découvert.

2° Qu'il n'existe dans le voisinage de la mine à concéder aucune autre mine dont l'exploitation puisse se trouver empêchée.

3° Qu'il n'y a dans le voisinage aucune fortification susceptible d'être endommagée (art. 24 de la loi de 1304).

Si aucun des motifs ci-dessus ne s'oppose à l'octroi de la concession, celle-ci sera accordée de préférence à l'auteur des recherches.

La demande de concession (ihalé istidassi) est adressée à l'administration des mines. Elle doit contenir les données suivantes :

1° Nom, profession, nationalité et domicile du demandeur. Si la demande est faite par une société anonyme, il devra être établi que la société a été légalement constituée et qu'elle est de nationalité ottomane.

2° Situation de la mine, sa superficie et ses limites.

3° Nature du minerai et l'état dans lequel il doit être vendu.

4° Indication des moyens par lesquels on se procurera le bois, le charbon ou le combustible nécessaire en observant les prescriptions de la loi forestière (1).

5° Si la propriété du sol appartient à un autre, l'indication de l'indemnité offerte au propriétaire.

6° L'engagement d'exploiter, en se conformant aux règles de l'article 26 de la loi de 1304.

On doit, en outre, joindre à la demande, un plan des

(1) D. II, p. 404.

lieux à l'échelle de 1/5000e et un rapport de l'ingénieur qui a dirigé les travaux de recherches, ainsi qu'un échantillon de minerai destiné à être analysé (art. 27).

Si la requête présentée à l'administration des mines a été trouvée régulière et complète, le lieu, les limites et la durée de la concession, ainsi que le nom du demandeur doivent être livrés pendant deux mois à une publicité, dont les conditions sont réglées par l'article 29. Un nouveau délai de deux mois est accordé aux tiers pour présenter à l'administration des mines, leurs réclamations éventuelles. A l'expiration de celui-ci et s'il ne s'est pas produit de réclamations, les démarches nécessaires pour l'obtention du firman peuvent être commencées (articles 29-33, loi de 1304).

Le concessionnaire reçoit, par le fait de la concession, un droit réel distinct de la propriété du sol et qui consiste dans la faculté d'exploiter les minerais concédés pendant la durée de la concession. Ce droit est transmissible par vente et par héritage (art. 5).

Le transfert doit être effectué devant le ministère des mines et forêts. L'enregistrement du transfert est précédé de la constatation par le conseil du ministère, des données suivantes : dates et conditions de la concession, nationalité et statut personnel de l'acheteur ou de l'héritier, état de l'exploitation (décision du Conseil d'Etat publiée dans le journal *Ikdam*, n° 2402, 4 mars 1901).

216. — Quelles sont les dispositions applicables à la succession d'une concession minière ? Est-elle soumise à la condition du terrain dans lequel se trouve la mine, c'est-à-dire l'héritage est-il réglé par les dispositions générales concernant la succession des terres miri et vakouf suivant

qu'elle se trouve dans un terrain de l'une de ces deux catégories, et par le droit du chéri, lorsqu'elle est située dans une terre mulk ? Doit-elle, au contraire, être considérée comme faisant partie de la succession mobilière et est-elle, par conséquent, régie, dans tous les cas, par le droit du chéri ? C'est à la dernière opinion que nous croyons devoir nous ranger : le droit d'exploiter les mines n'est plus, en effet, considéré par la législation minière ottomane comme un accessoire du droit de propriété du sol ; l'acte de concession a pour effet de constituer un bien entièrement distinct de la propriété du sol, formant une partie du patrimoine du concessionnaire, et qui doit être traité comme tous les biens mulk. La jurisprudence est d'ailleurs conforme à cette solution.

La loi spéciale aux carrières adopte expressément la solution contraire ; la raison en est que le droit d'exploiter une carrière demeure une dépendance du sol, et ne saurait s'exercer sans l'assentiment du propriétaire (V. chap. II).

Les instruments, machines, installations de tout ordre, bêtes de somme employées au travail de la mine, et les approvisionnements nécessaires pour une année, sont considérés comme immeubles par destination ; ils ne peuvent être mis en vente pour le paiement d'une dette (art. 6).

Obligations du concessionnaire d'une mine

217. — Le concessionnaire doit payer à titre de frais et taxes :

1° Pour les frais de firman (firman khardji), une somme variant de 50 à 100 livres turques, suivant la valeur et l'importance de la mine (art. 40).

2° Un droit fixe (resm-i-moukarrer), payable chaque année à raison de dix piastres par djérib (surface de 16 pics (0 m. 76) de côté).

Cependant les mines dont l'exploitation a commencé avant la mise en vigueur de la loi minière, ne sont soumises conformément à l'article 78, qu'au droit fixe prévu par la loi du 3 Mouharrem 1286, et qui est, au lieu de 10 piastres par djerid, de 5 piastres par dunum. La loi minière avait maintenu les anciennes taxes pour une durée de dix années, expirant en 1315. Un ordre viziriel publié dans le journal *Ikdam* du 26 mai 1901, a prolongé ce délai pour une nouvelle durée de dix ans, expirant en 1325 ; à cette date, la taxe de 10 piastres par djerid sera applicable aux anciennes concessions.

Ce droit fixe revient pour les terres mulk ou vakouf, au propriétaire du sol, ou à l'evkaf ; pour les terres miri, il appartient au fisc (art. 41-42).

3° Les « russoum-i-nisbié » droits proportionnels, varient avec les revenus de la mine. Pour les minerais tels que le cuivre, le plomb argentifère, le charbon que l'on trouve à l'état de filons, ils varient entre 1 et 5 pour cent du minerai brut extrait ; pour les minerais que l'on rencontre en grandes masses, tels que le chrome, l'émeri, etc., pour l'écume de mer, les sources minérales, le droit proportionnel est de 10 à 20 pour cent, du revenu brut.

Sur les terrains mulk et vakouf, les quatre cinquièmes du droit proportionnel reviennent au propriétaire ou à l'evkaf, un cinquième à l'administration des mines ; sur les terres miri, les quatre cinquièmes reviennent au trésor (beit-ul-mal), et un cinquième à l'administration des mines (art. 43).



L'encaissement des droits est effectué par le vali de la province. Le concessionnaire (multesim) est tenu d'inscrire quotidiennement dans un livre-journal, la quantité, l'espèce et la valeur du minerai extrait ; il doit délivrer tous les trois mois au gouvernement un extrait de ce livre établi sur un modèle déterminé ; dans le premier mois de chaque année, il doit remettre au vali, le livre-journal des quantités extraites pendant l'année précédente (article 44).

218. — Le concessionnaire doit avoir commencé ses travaux d'exploitation, deux ans après la délivrance de la concession. S'il ne l'a pas fait, il est invité à indiquer les motifs de son abstention ; si les motifs ne sont pas jugés suffisants, il lui est laissé un nouveau délai de six mois, pour commencer les travaux (art. 52). Si ce laps de temps s'écoule, sans que les travaux soient entrepris, le concessionnaire est avisé que sa concession va lui être retirée. Il peut faire valoir devant le Conseil d'Etat, pendant un délai de trois mois, les réclamations qu'il aurait à formuler ; si le concessionnaire ne formule pas de recours pendant ce délai, ou si ses raisons sont jugées insuffisantes, la déchéance est prononcée par le Conseil d'Etat.

Après confirmation de cette décision, par iradé, la déchéance fait l'objet de trois publications dans les journaux de Constantinople et du chef-lieu de la circonscription où se trouve la mine (art. 53).

Afin d'être en mesure d'assurer l'exploitation de la mine, conformément aux règles de la science, le concessionnaire doit nommer un directeur responsable (mudir-i-messoul), qui assume la responsabilité de l'exploitation vis-

à-vis du gouvernement et de l'administration des mines, et qui représente le concessionnaire auprès de cette dernière (art. 54).

A l'exception des ingénieurs et des contre-maîtres, les travailleurs employés à la mine doivent être tous ottomans et habitants de la région où se trouve la mine (art. 64).

Voir en outre pour les diverses obligations du concessionnaire et leurs sanctions pénales, les articles 26 du nouveau chapitre III, et 50, 55, 56, 57, 58, 59 à 63 et 72 à 77 de la loi des mines de 1304.

De la police des mines (oussoul-i-sabita)

219. — L'administration des mines nomme au chef-lieu de chaque vilayet un ingénieur des mines (maden muhendissi). Ce fonctionnaire doit veiller à ce que les travaux miniers soient conduits, de manière à éviter tout effondrement du sol (art. 65). Il doit appeler l'attention du concessionnaire sur les défectuosités de l'exploitation, lui indiquer les améliorations à effectuer, et signaler aux autorités locales et à l'administration des mines les dangers et les irrégularités qu'il pourrait constater (art. 66).

C'est également à lui, ainsi qu'au vali de la province qu'il incombe de faire signaler à l'administration des mines les concessions dont l'exploitation serait abandonnée (art. 67). Si des accidents lui paraissent à redouter dans une mine, l'ingénieur doit prendre, sous sa propre responsabilité, les mesures nécessaires pour les éviter (art. 68). Lorsqu'un accident s'est produit, le concessionnaire doit en aviser immédiatement les autorités locales, et en informer télégraphiquement l'administration des mines. Si l'ingénieur de l'administration des mines n'est pas

sur les lieux, l'ingénieur de la mine doit faire une enquête sur les causes de l'accident, et prendre, aux frais du concessionnaire, toutes les mesures requises (art. 69).

Le concessionnaire doit entretenir à proximité de la mine, un médecin et un pharmacien (art. 70).

Il doit payer aux victimes des accidents, ou à leur famille, les indemnités qui leur sont allouées en justice. Si l'accident a été causé par une défectuosité de l'exploitation ou par un manquement aux règles de l'art, une amende de 50 à 100 livres turques peut être infligée au concessionnaire (art. 71).

Des minières

220. — Si le propriétaire d'un fonds a obtenu pour lui-même la concession d'une minière, il peut l'exploiter pendant un temps indéterminé. Le droit de firman est, dans ce cas, de quatre livres turques (art. 79).

Si le propriétaire ne veut pas retirer lui-même les minerais qui sont à la surface de sa terre, ou s'il y renonce après y avoir travaillé quelque temps, l'exploitation peut être concédée à un autre. Dans ce cas, la valeur du sol est appréciée par des experts, et elle est payée double au propriétaire. Les bâtiments qui s'y trouvent ne sont payés qu'à leur véritable valeur (art. 80).

Les immeubles contenant des minières qui ne sont ni mulk, ni vakouf, sont traités comme terres miri. En dehors des droits proportionnels (russoumi-i-nisbié), elles ne sont soumises à aucune imposition telle que droit fixe, dîmes ou autres, pendant la durée de l'exploitation (art. 84).

La demande de concession pour des mines à ciel ouvert doit indiquer :

1° Le nom, la profession et le domicile du demandeur.

2° L'emplacement du minerai, sa nature et les procédés d'exploitation que l'on compte employer.

Trois exemplaires d'un plan des lieux, à l'échelle de 1/5000e, doivent être joints à la demande (art. 82).

L'acte de concession doit poser, comme condition, que la santé publique sera sauvegardée, que les chemins, terrains et rivières seront maintenus en état, et qu'il sera payé des indemnités pour tous dommages (art. 83).

La surveillance des minières est réglée par les mêmes dispositions que celle des mines (art. 85).

Le concessionnaire devra fournir chaque année un registre en double exemplaire indiquant l'état des travaux, et la production de la minière. Un exemplaire est remis au vali de la province, et l'autre à l'administration des mines (art. 86).

Le concessionnaire d'une minière n'a pas le droit de faire effectuer des travaux souterrains (art. 87 et 88).

CHAPITRE II

Des carrières.

Dispositions générales

221. — La loi des carrières (1) (tach odjaklari) du 6 Hasiram 1317, s'applique aux gisements de pierres et de terres ci-après désignés : porphyre, plâtre, silex, granit pour pavés, pierres meulières, pierres lithographiques, marbres de toutes sortes, pierres silicieuses, graphite. grès, amiante, strass, basalte, lave, craie, céruse, argile, ciment, coraline et terres servant au nettoyage de la laine, à la poterie,à la fabrication des couleurs et des engrais artificiels (art. 1).

Le droit d'ouvrir et d'exploiter des carrières appartient au propriétaire ou au possesseur du sol (art. 2).

Le possesseur d'un fonds peut toujours en retirer les matériaux nécessaires, pour édifier des constructions à son usage particulier, sans avoir à en donner avis aux autorités, ni à payer de droits (art. 3).

Celui qui, pour en vendre les produits, veut ouvrir des carrières sur son fonds ou sur celui d'autrui, doit en obtenir la permission du gouvernement (art. 4). Il doit, auparavant, remplir diverses conditions qui diffèrent, suivant

---

(1) Publiée dans le *Recueil des publications du ministère des mines et forêts et de l'agriculture*, année 1317, p. 11.

la catégorie juridique du sol : si la carrière doit être ouverte sur une terre miri vacante, il doit obtenir la permission du fisc (art. 5). S'agit-il d'une terre metrouké, il doit établir que l'ouverture de la carrière ne portera pas atteinte aux droits d'usage de la communauté qui en a la jouissance (art. 6). Si la carrière doit être ouverte dans des forêts, les agents de l'administration forestière devront indiquer quel serait le rapport existant entre le revenu de la forêt et celui de la carrière. Si l'ouverture de la carrière est considérée comme avantageuse, on accordera, s'il s'agit de forêts miri, l'autorisation (roukhsatnamé), et, s'il s'agit de forêts privées, la permission (ilmihaber) (art. 7), en se conformant, pour ces dernières, aux prescriptions de l'article 10 de la loi. Si les carrières doivent être ouvertes à moins d'un kilomètre de fortifications ou de dépôts de poudre, l'autorisation ne pourra être accordée qu'après consultation de l'autorité militaire (art. 8).

II. — Obtention du droit d'exploiter

222. — La demande adressée aux autorités, en vue d'obtenir l'autorisation d'exploiter commercialement une carrière, doit contenir :

1° Le nom et le domicile du requérant ;

2° Le nom du propriétaire du fonds et la constatation que celui-ci a accordé son autorisation ;

3° L'assurance que compensation sera fournie pour tous les dommages pouvant résulter de l'exploitation.

La requête doit indiquer en outre :

1° La situation de la carrière, par rapport à toutes les constructions, chemins et rivières du voisinage ;

2° Si l'exploitation sera souterraine ou à ciel ouvert ;

3° L'espèce et la nature des matériaux, ainsi que le lieu où ils seront transportés ;

4° L'étendue et la profondeur approximative de la carrière ;

On doit joindre à la demande :

1° Une déclaration de garantie pour les dommages pouvant résulter de l'exploitation.

2° Si le fonds n'est pas la propriété du requérant, une déclaration notariée du propriétaire disant qu'il a accordé son autorisation, et indiquant pour quel prix et pour quelle durée ;

3° Des échantillons de matériaux à exploiter dont l'un à l'état brut, et l'autre dans un état définitif ;

4° Si l'on doit creuser des galeries, trois exemplaires d'un plan d'échelle de 1/500e et indiquant :

a) Les dimensions et les limites du terrain où se trouve la carrière.

b) Les constructions et les cours d'eau existant dans un rayon de 250 mètres autour du terrain.

c) Les galeries que l'on a l'intention de creuser (art.9).

La demande avec ses annexes est examinée par les autorités locales, et transmise par elles, au ministère des mines et forêts et de l'agriculture, avec un mazbata (rapport), indiquant que les prescriptions légales ont été remplies, et qu'il n'y a pas d'inconvénients à l'ouverture de la carrière. Si le ministre, après un nouvel examen, juge que la concession peut être accordée, il fixe la durée de la concession et le montant du droit proportionnel (russoum-i nisbié), et invite l'autorité locale à délivrer le permis (ilmihaber) nécessaire. Dans le cas contraire, la demande est retournée au requérant (art. 10).

Si la concession est demandée sur des terres miri vacantes ou sur des terres metrouké, il y a lieu d'ajouter aux documents prescrits par l'article 9 une carte contenant tout au moins le croquis des terrains situés à l'entour de la carrière, et indiquant leur contenance. On doit indiquer aussi, combien de temps la concession est demandée (art. 12). S'il est jugé nécessaire d'envoyer sur les lieux des fonctionnaires pour vérifier les indications de la requête, le requérant doït leur payer journellement, pour leurs frais de voyages, de séjour et autres dépenses, une somme égale au double de leurs appointements (art. 13).

Si l'on doit exécuter des travaux souterrains, la question doit être examinée, au point de vue technique, par l'ingénieur des mines, ou celui du ministère des travaux publics et, à leur défaut, par l'ingénieur du bélédié (municipalité), et, à tous autres égards, par le conseil administratif du vilayet. Le résultat de ces examens est soumis au ministère des mines. Si le ministre, après avoir à son tour étudié la demande, est d'avis que la concession peut être accordée, et si la concession demandée ne dépasse pas une durée de 25 ans, le vali est invité à faire le nécessaire pour la délivrance de l'ilmihaber (permis d'exploiter). Ce document doit indiquer le délai dans lequel les travaux devront être commencés, ainsi que le montant des droits fixes et proportionnels. Si la concession doit dépasser 25 ans, l'exploitation doit être réglée par une pièce dite « chartnamé », émanant du Conseil d'Etat et confirmée par iradé (art.14).

Ainsi, l'autorisation d'exploiter une carrière est accordée par « ilmihaber », lorsque l'exploitation doit avoir lieu à ciel ouvert, quelle que soit la durée de la concession,

et s'il doit y avoir des travaux souterrains, lorsque la durée de la concession est de moins de 25 ans. Un iradé est nécessaire pour exploitation souterraine, dont la concession dépasse 25 ans, ou, comme on le verra plus loin, même pour l'exploitation à ciel ouvert, si la concession est demandée sur des terres miri vacantes, ou des terres metrouké, pour une superficie de plus de 1000 dunums.

Le concessionnaire doit établir, à ses frais, les installations nécessitées pour la sauvegarde du bien de l'Etat et de la commune (art.16).

Lorsque la concession est expirée, elle peut être renouvelée sur la demande du concessionnaire, mais il doit alors payer encore une fois, tous les frais de délivrance de la concession (art. 28).

III. — Taxes

Droits proportionnels (russoum-i-nisbié).

223.— Si plusieurs personnes demandent simultanément la concession d'une carrière sur des terres miri vacantes, elle est accordée à celle qui offre aux enchères de payer le droit proportionnel le plus élevé (art. 17).

Ceux qui obtiennent, sans concurrence, l'autorisation d'exploiter une carrière, doivent payer 5 % de la valeur des matériaux à l'échelle de chargement ou à la gare du chemin de fer, mais défalcation est faite des frais de transport de la carrière au point d'expédition. Exceptionnellement, pour l'amiante et le granit rouge, le montant du droit proportionnel est fixé par le ministère des mines, mais il ne doit pas dépasser 20 % (art. 18).

Le montant total annuel du droit proportionnel peut aussi être fixé par abonnement pour une durée qui ne peut



dépasser cinq ans, mais on ne peut employer ce système qu'après avoir pris connaissance des résultats de l'exploitation de la carrière pendant trois ans, la première année non comprise.

Le montant de l'abonnement est fixé, par un accord entre le concessionnaire et le vali de la province, mais cet arrangement doit être sanctionné par l'administration des mines (art.19).

2° Les taxes fixes (russoum-i-maktoua) comprennent les frais suivants :

a) Cinq livres turques pour le permis (ilmihaber) délivré par l'autorité provinciale.

b) De cinq à vingt livres turques pour les autorisations spéciales (roukhsatnamé), suivant la nature des matériaux exploités et la durée de la concession.

c) De 25 à 100 livres turques, pour les concessions accordées par iradé, conformément à l'article 14.

d) Pour les carrières situées sur des terres miri vacantes ou sur des terres metrouké, on devra payer en outre 10 paras par dunum de surface exploitée. Si la superficie de la concession demandée dépasse 1.000 dunums, la concession ne pourra être accordée que par iradé impérial (art. 20).

Les droits en question seront versés à la caisse de l'administration des mines (art. 21). L'expédition des produits des carrières ne peut avoir lieu avant que les taxes aient été payées (art. 22).

IV. — Transmission par vente ou par héritage

224. — Les carrières dont l'exploitation a été autorisée peuvent être vendues et se transmettent par héritage. La transmission en est soumise aux règles applicables aux di-

verses catégories de terrain sur lesquelles elles se trouvent, c'est-à-dire, à la loi du chéri si elles se trouvent en terre mulk.

Les formalités de transfert des carrières doivent être faites devant le conseil administratif du liva ou du vilayet ou devant le Conseil d'État, suivant que l'autorisation d'exploiter a été accordée par permis administratif ou par iradé (art. 20).

Les carrières concédées antérieurement à la promulgation de la loi spéciale peuvent être transférées en se conformant aux prescriptions de cette dernière (art. 32).

V. — Mesures de police

225. — Pour éviter des accidents, aucune carrière ne pourra être ouverte à une distance moindre de 100 mètres de tout chemin public, ou privé, d'un puits, d'une fontaine ou d'un bâtiment. Si on emploie de la poudre pour l'exploitation de la carrière, le concessionnaire doit prendre les mesures nécessaires pour éviter les accidents (art. 23).

Les travaux souterrains effectués dans les carrières sont soumis à la surveillance des ingénieurs des mines, dans les mêmes conditions que les galeries des mines souterraines (art. 24). Les carrières situées dans les forêts miri sont surveillées, au point de vue des intérêts forestiers par l'inspecteur des forêts ou son remplaçant (article 25).

Toutes autres mesures de police concernant les carrières sont du ressort des autorités locales. S'il y a lieu de suspendre provisoirement l'exploitation d'une carrière dangereuse, l'autorité devra se concerter à ce sujet avec l'ingénieur des mines. Si l'on juge qu'il y a lieu d'ar-

rêter définitivement l'exploitation, un rapport sera fait au ministère des mines qui décidera (art. 26).

Les différends relatifs à l'exploitation des carrières et à la perception des droits seront tranchés en première instance par le ministère des mines, et en appel, par le Conseil d'Etat (art. 27).

VI. — Dispositions pénales

226. — Celui qui ayant obtenu l'autorisation d'ouvrir une carrière dans des terres miri vacantes ou des terres metrouké, n'aura pas commencé les travaux dans le délai fixé par le permis, ou qui, les ayant commencés à temps, les aura ensuite abandonnés, se verra retirer la concession qui sera mise aux enchères (art. 28).

Celui qui aura entrepris sans autorisation l'exploitation commerciale d'une carrière, sera passible d'une amende égale au quadruple des frais d'autorisation et de la confiscation des matériaux extraits (art. 29).

Celui qui aura ouvert sans autorisation une carrière dans des terres miri vacantes ou des terres metrouké, sera passible d'une amende de 5 à 25 livres turques. La carrière sera, en outre, confisquée et mise aux enchères (article 30).

Celui qui, sans avoir payé les droits proportionnels, exportera les matériaux provenant d'une carrière qu'il est autorisé à exploiter, paiera à titre d'amende, le quadruple des droits proportionnels. Celui qui emploie de la poudre sans en avoir averti les autorités, est passible d'une amende de 10 à 100 livres turques et la fermeture temporaire de la carrière peut être ordonnée (art. 31).



CHAPITRE III

Des trésors, monnaies et antiquités

227.— Le droit religieux comprend sous le terme de « rikias » du mot « reks », planter, enfouir dans le sol, tout bien trouvé dans l'intérieur de la terre (1) ; s'il est une création de Dieu, c'est un minéral « maden », s'il y a été placé par les hommes, c'est un trésor « kéns ». Nous avons vu que le Code foncier (V. n° 211) contenait pour la première sorte de rikias, appelée aussi « rikias-i-tabi », des dispositions conformes à celles de la loi religieuse, mais qui ont été abolies par la loi des mines. Le Code foncier renvoie expressément à la loi du chéri pour ce qui concerne la deuxième espèce de rikias, le rikias-i-ghaïr-i-tabi », trésors au sens propre du mot. Une loi spéciale ayant édicté depuis lors, les règles applicables aux trésors trouvés, nous nous bornerons à un rapide exposé de la législation religieuse.

Cette dernière distingue entre les trésors portant des signes indiquant leur origine musulmane, tels que le nom d'un sultan, et ceux portant des marques extérieures, telles qu'une croix, établissant qu'ils sont d'origine non musulmane. Les trésors de la première catégorie sont traités comme « loukta », c'est-à-dire comme choses per-

(1) *Moulteka*, I, p. 150.

dues et retrouvées, et tombent sous l'application du principe rapporté par le Code civil, article 769 : « Celui qui trouve une chose dont le propriétaire lui est inconnu devient dépositaire de cette chose dite « loukata », et reçoit le nom de « moultekit » ; il doit faire connaître sa trouvaille et remettre la chose à celui qui établit qu'il en est propriétaire ».

Pour les trésors d'origine non musulmane, un cinquième revenait au fisc et le reste aux héritiers de celui qui avait reçu la terre en fief à l'époque de la conquête. A défaut de ces derniers, le tout revenait au trésor. Si la trouvaille était faite sur une terre sans possesseur, les quatre cinquièmes restant revenaient au découvreur.

Si la chose trouvée ne portait aucune marque permettant de reconnaître si elle était ou non d'origine musulmane, elle était traitée comme si son origine non musulmane était établie.

La question des trésors découverts est actuellement réglée par la loi des antiquités « assar-i-atika », du 23 Rebi-ul-akhir 1301, qui a aboli la loi antérieure du 20 Sefer 1291 (1), sur la même matière.

L'article 2 de la nouvelle loi sur les antiquités dit expressément que tout ce qui concerne la possession et la propriété des antiquités est réglé exclusivement par la nouvelle loi, toutes dispositions antérieures se trouvant abolies.

C'est à l'Etat que revient désormais la propriété de toutes les antiquités mentionnées dans la loi : or, argent, monnaies anciennes de toutes sortes, inscriptions histo-

(1) D. IV, p. 426.

riques, tablettes, œuvres de peinture et de sculpture, objets en pierre ou en terre cuite, vases, armes, instruments, etc., anneaux, temples, châteaux, amphithéâtres, théâtres, fortifications, ponts, aqueducs, colonnes, monuments de toutes sortes.

Personne, pas même le propriétaire du sol, n'a le droit de faire sans l'autorisation du gouvernement, des fouilles pour rechercher des antiquités (art. 47).

L'exportation des antiquités est absolument interdite (art. 8). Elles appartiennent au musée impérial de Constantinople, et celui qui les a découvertes n'a pas d'autre droit que celui d'en prendre des copies ou des estampages (art. 12) : cependant, les antiquités découvertes par hasard en creusant des fondations ou d'une manière analogue, appartiennent, pour une moitié au propriétaire du fonds, mais l'Etat peut, en payant la moitié de leur valeur, les conserver pour le musée (art. 14).

HUITIEME PARTIE

Compétence et procédure.

CHAPITRE PREMIER

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE PROCÈS IMMOBILIERS (1).

I. — Organisation judiciaire

228. — On a vu plus haut (2), que la législation ottomane repose sur une double base : 1° la loi religieuse musulmane, interprétée par l'école hanéfite ; 2° les lois émanant du pouvoir impérial (kanoun).

Le soin d'appliquer cette double législation a longtemps appartenu, d'une manière exclusive aux tribunaux religieux, composés d'un juge unique siégeant dans chaque caza, le cadi, dont les décisions ne sont susceptibles d'appel que devant le cheikk-ul-Islam (Fetva-Hané).

La compétence de ces juridictions, uniques dans l'empire, fut longtemps universelle ; en étaient seules excep-

(1) V. E. Schmidt, *Entwickelung und jetzige verfassung der ordentlichen gerichte in der Turkei. Mittheilumgen des Orient-Seminar*, Berlin, 1898. Salem dans *Die Rechtsverfolgung im internationalem Verkehr*. De Fr. Leské et Lowenfeld, Berlin, 1895. Pélissié du Rausas, *Le régime des capitulations*, Paris, 1902, p. 422, sqq.

(2) Introduction.

tées, les affaires concernant le statut personnel des sujets non musulmans qui relevaient des tribunaux ecclésiastiques de leur religion.

229. — Les capitulations avaient cependant réservé à la Sublime Porte, la connaissance des procès intéressant des étrangers, lorsque la valeur du litige dépasserait 4.000 aspres (1).

L'application de cette règle étant devenue matériellement impossible, par suite de la multiplication des affaires de ce genre, le gouvernement ottoman et les puissances durent se mettre d'accord pour remplacer, par une juridiction spéciale, celle de la Sublime Porte.

Ce résultat fut obtenu par la création des tribunaux de commerce (mehakim-i-tidjarié) créés par une loi annexe au Code de commerce, publiée en avril 1860 (2).

La procédure à suivre devant ces tribunaux fut ensuite réglée par la loi du 10 Rebi-ul-akhir 1281 (3) (septembre 1861).

Ces tribunaux se composent d'un président et de deux juges, nommés par le pouvoir impérial, et de deux juges assesseurs élus par les commerçants ottomans. Pour les litiges mettant en cause un étranger, les assesseurs sont remplacés par deux juges étrangers, désignés par le consulat dont relève ce dernier.

A l'égard des affaires concernant des étrangers, la compétence de ces tribunaux s'étend à tous les litiges mobiliers, dont la valeur est supérieure à 1.000 piastres (230 fr.) Les procès mobiliers intéressant des étrangers, ne

(1) L'aspre valait à la fin du XVIII[e] siècle environ 0 fr. 015.

(2) V. le texte de cette loi. D. I, p. 445 et Aristarchi, II, p. 353.

(3) D. I, p. 780 et Aristarchi, II, p. 374.

sont jugés par les tribunaux de première instance (V. ci-après) que lorsque leur valeur est inférieure à 1.000 piastres, et qu'il ne sagit pas d'affaires commerciales.

230. — La création d'une justice civile commencée par la création des tribunaux de commerce s'est poursuivie par l'institution des tribunaux civils (mehakim-i-nisamyié), organisés par la loi des vilayets du 7 Djemazi-ul-akhir 1281(1). Après avoir subi des modifications et des développements successifs dans le détail desquels nous ne saurions entrer ici, l'organisation de ces juridictions se trouve actuellement réglée par la loi du 27 Djemazi-ul-akhir 1296 (2) ; cette loi est complétée par la loi sur l'exécution forcée des jugements portant la même date (3), par la loi sur la procédure civile du 2 Redjeb 1296 (4), et par le code de procédure criminelle du 5 Redjeb 1296 (5).

Il existe au chef-lieu de chaque caza, un tribunal de première instance (kaza bedaïet mehkemessi), composé d'un président nommé par iradé impérial — ces fonctions sont toujours remplies par le juge religieux (cadi) — et de deux juges (6). Le tribunal est assisté de deux employés du greffe qui peuvent suppléer les juges. Les fonctions du

(1) D. I, 608 ; Aristarchi, II, 273.
(2) D. IV, 235.
(3) D. IV, 225.
(4) D. IV, 257.
(5) D. IV, 131.
(6) Un iradé de décembre 1902 a remplacé par des magistrats à la nomination du ministre de la justice les assesseurs (aza) désignés par les communautés religieuses dont le choix devait être confirmé par le conseil judiciaire du vilayet et en, dernier lieu, par le ministère de la justice.

ministère public y sont remplies par le substitut du procureur mudde-i- oumoumé mouavini).

Dans les chefs-lieux des sandjaks et des vilayets, le tribunal de première instance (merkez bedaïet mehkemessi) est composé comme celui des cazas. Ces tribunaux ont pour le caza du chef-lieu, la même compétence que ceux des autres cazas ; ils reçoivent, en outre, les appels des jugements rendus par les tribunaux de première instance des cazas de leur circonscription.

Les tribunaux des cazas sont divisés en deux chambres, une civile et une criminelle ; la chambre civile est présidée par le cadi, la chambre criminelle par un vice-président. Dans les chefs-lieux de vilayet, les deux chambres sont présidées par des magistrats civils.

Il existe, enfin, au chef-lieu de chaque vilayet, une cour d'appel (istinaf mehkemessi), composée d'un président, le naïb (juge religieux) du vilayet, et de quatre juges. Les fonctions du ministère public, devant cette cour, sont exercées par le procureur impérial (muddé-i-oumoumi). La généralité de ces cours sont divisées en deux chambres : une civile et une criminelle. En matière civile, ces cours connaissent des appels portés contre les jugements des tribunaux de première instance des chefs-lieux de sandjaks et de vilayets (merkez bedaïet mehkemeleri) ; elles peuvent également, recevoir des appels contre les jugements rendus par les tribunaux des cazas ; l'appelant peut, en effet, s'adresser à la cour d'appel, de préférence au tribunal du sandjak. En matière commerciale, elles reçoivent les appels des jugements rendus par le tribunal de commerce du chef-lieu, et sont compétentes, concurremment avec ce dernier, pour connaître des jugements rendus

par les autres tribunaux de commerce de la province (1). Pour les affaires concernant des étrangers, et jugés par les tribunaux mixtes de commerce, l'appel doit être porté exclusivement au tribunal mixte de commerce de Constantinople.

L'organisation judiciaire ottomane se complète par la cour de cassation, siégeant à Constantinople, dont la mission consiste à casser les jugements rendus en violation de la loi ; les affaires sont alors renvoyées, soit devant le même tribunal, soit devant une autre juridiction du même degré.

Compétence des divers tribunaux

231. — La détermination de la compétence des tribunaux civils et religieux a fait l'objet d'un assez grand nombre de prescriptions, dont la plus récente est une circulaire aux cours d'appel et aux procureurs impériaux, portant la date du 17 mars 1304. Pour ce qui concerne spécialement la compétence en matière immobilière, on doit s'en référer à des instructions antérieures, dont la plus récente est une circulaire, en date du 25 août 1295 (2).

Ce document pose, en principe, que les tribunaux du chéri sont appelés à juger les procès dans lesquels les règles applicables sont celles de la loi religieuse, à l'exclusion des lois civiles (nisamié). Telles sont les questions

(1) Nous croyons devoir laisser de côté comme entièrement étranger au présent travail tout ce qui concerne les attributions des divers tribunaux en matière pénale.

(2) Publiée dans la revue Houkkouk, *Le Droit*, 1re année, n° 7, p. 113.

concernant les successions mulk, l'état des personnes et spécialement en matière immobilière :

1° Les procès concernant des vakouf proprement dits (evkaf-i-sahiyé). Les procès concernant la possession des vakouf à double redevance échappent à la compétence des tribunaux religieux, comme étant réglés par une loi émanée du pouvoir impérial (1). Les procès soulevés entre le fisc et des particuliers, relativement aux taxes sur des vakouf, relèvent également de la compétence des tribunaux ordinaires (2).

2° Les affaires qui doivent être jugées d'après la loi de Muvela du 14 Djemazi-ul-akhir 1291.

Toutes les autres affaires immobilières sont de la compétence des tribunaux ordinaires, que les lois applicables soient ou non fondées sur le droit religieux.

La circulaire susvisée exclut expressément de la compétence des tribunaux religieux, pour les confier aux tribunaux civils, les questions de délimitation, même dans les cas où la loi religieuse leur est seule applicable. On peut donc considérer que cette circulaire a, tout au moins pratiquement, aboli dans son application l'article 126 du Code foncier.

Compétence territoriale

232. — D'après le code de procédure civile, le tribunal compétent est, en règle générale, celui du domicile du défendeur. Si ce dernier n'a pas de domicile connu, le requérant peut le citer soit devant le tribunal de sa résidence

(1) V. jugement du tribunal de première instance de Constantinople publié dans le *Djéridé-i-Méhakim*, p. 1252.

(2) V. jugement publié dans le *Djéridé-i-Méhakim*, p. 1314.

habituelle, soit devant celui du lieu où le contrat a été conclu, ou dans lequel les marchandises devraient être livrées ou le paiement effectué.

La même règle est applicable aux questions immobilières ; cependant, la cour de cassation a décidé que le demandeur a la faculté de porter sa requête devant le tribunal du lieu où se trouve l'immeuble en litige (1).

---

(1) Décision du 24 Kianoun-Ewel, 1306, publiée dans le journal *Houkkouk,* 1re année, n° 7.

CHAPITRE II

De la procédure.

233. — Les règles de la procédure, en matière de litiges immobiliers, ne diffèrent en rien de celles qui s'appliquent aux procès ordinaires.

Devant les tribunaux du chéri, la procédure, inspirée de la loi religieuse, est des plus simples. Le requérant formule sa demande. Le cadi convoque le défendeur et au besoin, le fait amener par devant lui, ou lui désigne un remplaçant. La procédure est purement orale, et la preuve par témoins est admise sans aucune réserve.

La procédure à suivre devant les tribunaux civils a été réglée par le Code de procédure civile du 2 Redjeb 1296 (1). Nous nous bornerons à en indiquer sommairement les lignes générales.

Le requérant formule par écrit sa requête qui doit être datée, indique ses nom, prénoms, profession, nationalité et domicile, ainsi que ceux de la personne contre laquelle il requiert. Cette requête doit être signée par le demandeur, ou scellée de ses sceaux. Elle peut, d'ailleurs, être présentée, en son nom, par une personne munie d'une procuration spéciale.

La requête est soumise directement au président du tri-

(1) D IV, 257.



bunal, par les sujets ottomans et par les étrangers demandeurs en matière immobilière. Si la requête présentée par un étranger ne porte pas sur une question immobilière, elle doit être transmise par l'intermédiaire du consulat dont relève le requérant.

Le tribunal communique la requête à l'intimé, en même temps qu'il le cite à comparaître. Si ce dernier est étranger, et s'il ne s'agit pas d'une question immobilière, la communication de la requête et de la citation sont faites par l'intermédiaire du consulat dont il relève.

L'intimé peut communiquer par écrit ses moyens de défense, ou se réserver la faculté de les faire valoir oralement devant le tribunal. Il peut également invoquer devant les juges, verbalement, et sans aucune formalité spéciale, toute exception d'incompétence, tout moyen tendant à faire annuler la citation et toute requête reconventionnelle.

Si l'incompétence du tribunal est invoquée, *ratione personæ*, l'exception doit être présentée au début de l'affaire et avant tout autre moyen de défense. L'incompétence *ratione materiæ* peut être invoquée à tout moment.

Si le défendeur invoque la nullité de la citation, il doit également le faire préalablement à tout examen du fond.

Il n'existe pas de tentative de conciliation obligatoire ; cependant, si le procès est entre parents, ou paraît offrir des chances d'accommodements, le tribunal a le devoir d'engager les parties à s'entendre à l'amiable et à recourir à un arbitre. Si l'une d'elles refuse, la procédure suit son cours.

A l'audience fixée pour l'examen de l'affaire, le demandeur donne lecture de sa requête et expose ses moyens ; le défendeur lui répond. Les deux parties peuvent répli-



quer, jusqu'à ce que le président déclare la cause entendue. Elles ne peuvent plus, dès lors, que soumettre éventuellement au tribunal des observations écrites.

La décision des juges doit être fondée sur l'*aveu* (V. n° 141), les *preuves*, le *serment* ou le *refus du serment*. Si l'intimé reconnaît le bien fondé de la demande, le juge le condamne. S'il la conteste, le demandeur doit apporter la preuve de son droit. Si le demandeur ne fournit pas de preuves, il peut déférer le serment à son adversaire. Si ce dernier prête le serment, la requête est rejetée : s'il refuse le serment, il est condamné (C. C., art. 1817-1820).

Des preuves

234. — L'article 75 du Code de procédure civile reconnaît trois modes de preuves : 1° les témoignages ; 2° les documents ; 3° les présomptions.

Des témoignages. — D'après la loi du chéri, la preuve par témoins est considérée comme la première de toutes ; elle est admissible en toutes matières, même à l'encontre de preuves écrites. Il est à noter que les anciennes capitulations avaient limité l'usage de la preuve testimoniale dans les affares concernant des étrangers (1), en défendant

(1) Art. 23 et 71 de la capitulation française de 1740 : « Les marchands, les drogmans et les consuls français, dans leurs achats, vente, commerce, cautionnement et autres affaires de justice se rendent chez le cadi où ils feront dresser un acte de leurs accords et le feront enregistrer afin que si, dans la suite, il survenait quelque différend, on ait recours à l'acte et aux registres, et qu'on juge en conformité. Et si sans s'être muni de l'une ou de l'autre de ces formalités, l'on veut intenter quelque procès contre les règles de la justice en ne produisant que des faux témoins, on ne permettra point de pareilles supercheries

d'accueillir les procès intentés contre eux, lorsque le demandeur ne pourrait fournir de documents écrits.

Le code de commerce ottoman publié en 1860, qui fut littéralement emprunté à la législation française, reproduit les dispositions de cette dernière, en ce qui concerne la preuve testimoniale ; elle est admise par l'article 69 exclusivement, « pour prouver l'achat et la vente dans les cas où le tribunal de commerce juge à propos d'y recourir ».

Le livre du Code civil consacré spécialement aux preuves et aux témoignages (1), se borne à codifier la législation religieuse, en ce qui concerne les témoignages dont l'admission n'est soumise à aucune limitation. Cependant, le ministre de la justice accompagnait l'envoi de ce livre aux tribunaux par une circulaire, en date du 9 Zilkadé 1293, rappelant les dispositions ci-dessus mentionnées du code de commerce, et invitant les tribunaux à exiger des preuves écrites en matière de contrats de sociétés, d'entreprises, etc.

Ce ne fut que le code de procédure civile publié en 1879, qui limita, par une disposition législative, l'admissibilité de la preuve testimoniale en disposant (art. 80) 1° que les obligations et contrats pour lesquels il est d'usage de s'engager par écrit (sociétés, entreprises, prêts, etc.), devraient être établis par des documents écrits, lorsque la valeur du litige dépasserait 5.000 piastres

---

et leur demande, contraire à la justice, ne sera point écoutée (art. 23). Lorsque les dépendants de la Sublime Porte voudront intenter un procès à quelque français, si le demandeur n'est muni de titres authentiques ou de billets, leur procès ne sera pas écouté (art. 71).

(1) D. IV, p. 93 et Aristarchi, VII, p. 272.

(1150 fr.) ; 2° que les documents écrits portant sur les matières ci-dessus ne peuvent être combattus que par d'autres documents, par l'aveu de l'adversaire ou par ses livres de commerce, même lorsque la valeur du litige est inférieure à 5.000 piastres.

Cependant, par exception à ces règles, la preuve par témoins est admissible :

1° Pour des obligations contractées entre époux, parents ou alliés en ligne directe et collatéraux jusqu'au troisième degré.

2° Pour des réclamations au sujet desquelles il n'a pas été possible d'obtenir un document écrit, soit par suite d'emploi de la violence, soit pour d'autres motifs reconnus par la loi.

3° Lorsque le créancier a égaré la preuve écrite.

4° Lorsque les parties habitent un village dans lequel personne ne pouvait rédiger un écrit (C. P. C., 82).

Les parties ne peuvent pas faire entendre d'autres témoins que ceux qu'elles ont désignés à l'audience dans laquelle elles ont demandé à faire la preuve par témoins (art. 84, C. P.). Ce sont les parties qui doivent amener leurs témoins en justice : l'autorité ne leur prête pas main-forte, les témoignages devant être librement donnés (art. 85, C. P.). Il est à noter que la loi musulmane fait du témoignage une obligation morale, mais ne permet pas qu'il soit exigé par la force. La Sublime Porte a cependant introduit une exception à cette règle : en matière de procédure pénale, les témoins convoqués par le juge d'instruction sont obligés de témoigner sous peine d'amende ou de prison.

En règle générale, les témoins n'ont pas à prêter

serment, à moins que celui-ci ne leur soit déféré avec l'autorisation du tribunal par la partie contre laquelle ils témoignent. La preuve par témoins n'est valablement faite que si le fait contesté est témoigné par deux hommes et deux femmes. Le témoignage de deux femmes est cependant suffisant, si le fait s'est passé en un lieu où les hommes n'ont pas accès.

Les témoins doivent être pubères et en âge de raison ; il faut de plus que ce soient des personnes « honorables » ; d'après l'article 1705, C.C. on entend par homme *honorable*, « celui dont les bonnes qualités dominent les mauvais penchants ». Ainsi, l'on doit repousser le témoignage des personnes connues comme menant une mauvaise vie, ou comme ayant l'habitude de mentir (1).

D'après la loi religieuse, le témoignage d'un non musulman ne peut être recueilli contre un musulman. Au contraire, le témoignage d'un musulman est admissible contre un chrétien ou un israélite. La loi civile est restée muette sur ce point ; mais le Hat-Humayoun, publié en février 1856 et communiqué aux puissances au congrès de Paris, déclare que les parties pourront produire leurs témoins sans distinction de religion, et que ceux-ci prêteront serment dans les formes admises par leur confession. Cet ordre impérial a toujours été interprêté par les tribunaux civils dans le sens de l'égale admissibilité des témoignages, sans distinction de religion. Quant aux tribunaux du chéri, ils s'en tiennent à l'ancienne règle, et n'admettent pas un non musulman à témoigner contre un musulman.

(1) Voir pour plus de détails concernant la preuve testimoniale et les divers modes de preuves, Salem, dans « Leske et Lœvenfeld », *loco cit.*

235. — *Preuves écrites.* — L'article 90 du code de procédure désigne par *preuves écrites*, ou documents, les bérats impériaux (titres et diplômes), les extraits des registres publics et les jugements rendus en dernière instance, par les tribunaux de l'Empire.

Les écrits émanant de la personne contre laquelle on veut faire la preuve sont considérés comme constituant non pas une *preuve écrite*, mais un *aveu.*

Nous avons déjà dit que l'aveu entraîne la condamnation : en principe, l'aveu n'a de valeur légale que s'il a été fait en justice ; cependant, si l'aveu extra judiciaire a été fait par écrit, il est valable, et ne peut plus être combattu par la preuve testimoniale.

On distingue parmi les documents écrits impliquant l'aveu d'une des parties :

1° Les actes authentiques qui font preuve entière de leur contenu, tant vis-à-vis des parties, que vis-à-vis de leurs héritiers ou ayants droit. Les contre-lettres modifiant la portée de ces actes n'ont de valeur qu'entre les parties contractantes.

2° Les actes sous seing privé portant la signature ou le sceau des parties. Ils ont la même valeur que les actes authentiques lorsqu'ils sont reconnus par la partie adverse, ou déclarés véridiques par un jugement (1).

Les livres de commerce font foi contre la partie par laquelle ils sont tenus.

236. — *Des présomptions.* — D'après le livre des preuves du C. C., les *présomptions graves et précises*, constituent

(1) V. pour les contestations portant sur l'authenticité des actes sous seing privé, *op. cit.*, p. 383, sqq.

un moyen de preuve (art. 1740) ; elles résultent des indices qui créent la conviction la plus proche de la certitude. Exemple : Si, voyant précipitamment sortir d'une maison inhabitée, un individu qui s'en va inquiet, et tenant un couteau ensanglanté, on entre précipitamment dans cette maison, et on y trouve le cadavre d'une personne récemment égorgée, on ne doutera pas que l'assassin ne soit l'individu qui en est sorti (art. 1740).

La *notoriété publique* comporte la preuve complète d'un fait ou d'un droit. D'après l'article 1677, C. C., « la notoriété publique (tévatur) est la déposition d'une foule dont on ne saurait admettre que les membres se soient concertés pour mentir ».

On n'est pas admis à faire entendre de témoins contre un fait qui est de notoriété publique (art. 1698).

En règle générale, il n'est pas tenu compte du nombre des témoins fournis par chacune des parties, à moins que ceux de l'une d'elles ne soit en si grand nombre que leur dire n'acquière la valeur de la notoriété publique (art. 1732).

Il n'y a pas, à cet égard, de nombre déterminé, mais il faut que les témoins soient en nombre suffisant pour constituer une foule dont on ne saurait vraisemblablement admettre que les membres se sont concertés pour mentir (art. 1735, C. C.).

237.— *Du serment.*— Le demandeur qui n'est pas en état de fournir de preuves peut déférer le serment à son adversaire. Le tribunal doit alors fixer l'audience à laquelle le serment sera prêté, en présence des juges et de la partie adverse. Si la personne à laquelle le serment est déféré a des excuses valables pour ne pas se rendre devant le tribunal, ce dernier désigne un délégué (naïb), chargé de se

rendre avec un témoin au domicile de celui qui doit jurer, pour y recevoir le serment en présence de la partie adverse (C. P., art. 92-95).

Les tribunaux des autres villes sont, dans la pratique, chargés de ces délégations. Les parties prêtent serment dans les formes consacrées par leur religion (Voir également, C. C., art. 1742-1752).

238. — D'une manière générale, le Code de procédure civile ottomane reproduit les dispositions du code français, concernant l'opposition, l'appel, la tierce opposition, la requête civile, etc.

Mentionnons, cependant, l'introduction récente d'un amendement en vertu duquel les jugements interlocutoires ne peuvent être frappés d'appel, avant le jugement définitif du procès. Cette réforme a été introduite, avec l'assentiment des ambassadeurs, au code de procédure commerciale, seul applicable aux procès concernant des étrangers jugés par les tribunaux mixtes de commerce.

239. — Il y a lieu d'observer, en ce qui concerne les procès immobiliers, les règles spéciales suivantes :

1° Lorsqu'il s'agit de terres miri, un jugement ne peut être rendu qu'en présence des fonctionnaires du cadastre (érasi-mémourléri) qui doivent contresigner le jugement, lorsqu'ils ne représentent pas l'Etat à titre de partie dans le procès (1).

2° Lorsque le litige concerne des immeubles appartenant à la liste civile du sultan (emlak-i-houmaïoun, érasi-i-

---

(1) Art. 24 de la loi du tapou, D. I, p. 206.

senié), les agents de la liste civile doivent y être présents (1).

La participation du ministère public est nécessaire dans les cas suivants (2) :

1° Lorsqu'il s'agit de terres metrouké, parce qu'il y a un intérêt public en jeu ;

2° S'il y a discussion sur la désignation du tribunal ordinaire compétent ;

3° S'il y a discussion sur le point de savoir si le procès est de la compétence des tribunaux du chéri ou des tribunaux ordinaires ;

4° Si l'une des parties est en état de minorité, de démence, ou atteinte de toute autre incapacité ;

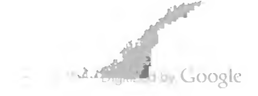
5° Si l'une des parties est absente ;

6° Si, dans le cours du procès, on constate un acte délictueux ou criminel, tel qu'un faux, etc.

---

(1) Circulaire du ministère de la justice du 24 août 1301, citée par Chalis Echreff, p. 589.

(2) *Eod.*, p. 589-590.



CHAPITRE III

Procès immobiliers concernant des étrangers.

240. — La loi du 7 Sefer 1284 assimile les étrangers aux sujets ottomans, en matière de litiges immobiliers. Nous reproduisons, ci-après, le texte français de l'article 2 de cette loi, tel qu'il a été communiqué aux puissances qui ont signé le protocole du 9 juin 1868 :

« Les étrangers, propriétaires d'immeubles urbains et ruraux sont assimilés aux sujets ottomans, en ce qui concerne leurs biens immeubles.

Cette assimilation a pour effet légal :

1° De les obliger à se conformer à tous les règlements de police ou municipaux qui régissent dans le présent, et pourront régir, dans l'avenir, la jouissance, la transmission, l'aliénation et l'hypothèque des propriétés foncières ;

2° De les obliger à acquitter toutes les charges et contributions, sous quelque forme, et sous quelque dénomination que ce soit, frappant ou pouvant frapper, par la suite, les immeubles urbains ou ruraux ;

3° De les rendre directement justiciables des tribunaux civils ottomans, pour toutes les questions relatives à la propriété foncière, et pour toutes les actions réelles, tant comme demandeurs que comme défendeurs, même lorsque l'une et l'autre parties sont sujets étrangers, le tout dans les mêmes formes que les propriétaires ottomans, et sans

qu'ils puissent, en cette matière, se prévaloir de leur nationalité personnelle, mais sous la réserve des immunités attachées à leur personne et à leurs biens meubles, aux termes des traités ».

L'application de ce texte (1) a donné lieu à diverses difficultés :

1° Quelques ambassades se fondant sur le texte ci-dessus du § 3, ont soutenu que les affaires immobilières, intéressant leurs nationaux, ne devaient être jugées que par « les tribunaux civils », à l'exclusion des tribunaux du chéri. D'autre part, le Conseil d'Etat, se fondant sur le texte turc, qui ne parle que des tribunaux ottomans, et sur l'esprit général de l'article 2 de la loi de Sefer, se refuse à toute distinction entre les procès immobiliers concernant des étrangers et ceux qui concernent des sujets ottomans.

Une décision de cette assemblée (2) spécifie que la compétence demeure déterminée, lorsqu'il s'agit des procès des étrangers, par la circulaire susvisée de 1295 (V n° 231). Ainsi, les procès concernant des vakouf ou des successions, demeurent, en tout cas, soumis aux tribunaux du chéri.

2° Des divergences importantes subsistent entre les autorités judiciaires ottomanes et les représentants des puissances étrangères, sur l'interprétation des dispositions de ce même paragraphe, rendant les étrangers directement justiciables des tribunaux ottomans « pour toutes les questions relatives à la propriété et pour toutes les actions réelles ».

---

(1) V. Salem, *De la compétence des tribunaux ottomans à l'égard des étrangers*, dans Clunet, 1893, p. 41.

(2) Publiée dans le journal *Ikdam* du 28 septembre 1899.

Le texte turc de la loi de Sefer est, sur ce point différent du texte français et dit seulement que « toutes les actions concernant les immeubles sont de la compétence des tribunaux turcs ».

Se fondant sur ce dernier texte, les tribunaux ottomans se considèrent comme compétents pour statuer à l'égard des étrangers, dans les mêmes conditions que s'ils étaient ottomans, sur toutes les actions concernant des immeubles, que celles-ci soient personnelles ou réelles. Les tribunaux consulaires, au contraire, se fondant sur le texte français de la loi de Sefer, distinguent des actions « réelles », seules visées par cette loi, les actions personnelles concernant des immeubles, et les considèrent comme relevant de leur compétence, au même titre que toutes les autres actions ayant un caractère personnel.

241. — Dans la pratique, la question s'est posée principalement en matière de locations d'immeubles.

Dans l'opinion adoptée par la jurisprudence des tribunaux consulaires, toute action fondée sur un contrat de location, ayant essentiellement pour but l'exécution d'obligations assumées par l'une des parties contractantes, a un caractère essentiellement personnel. C'est ainsi que ces tribunaux se considèrent comme compétents pour trancher tout procès de cet ordre entre deux étrangers.

Une circulaire du ministère de la justice, en date du 17 Zilkadé 1297 (1), expose la théorie des autorités ottomanes en cette matière.

Nous en extrayons le passage suivant : « Le ministère a invité à se prononcer sur la question de savoir si dans les

(1) *Djéridé-i-Méhakim*, p. 539.

contestations qui proviennent des immeubles, comme celles dérivant des locations, les étrangers doivent avoir ou non recours à l'autorité des consulats dont ils relèvent. La question a été soumise au comité légiste du département. Considérant que le premier paragraphe de l'article 2 de la loi conférant aux étrangers le droit de propriété, dit clairement que dans toutes les affaires qui regardent des immeubles, et dans toutes les contestations qui concernent des immeubles que le demandeur ou le défendeur, ou bien tous les deux à la fois, soient sujets étrangers, les étrangers doivent s'adresser aux tribunaux ottomans, le comité a émis l'avis que, dans le cas où un sujet étranger actionne en réclamation de loyer d'un immeuble qu'il possède, l'assistance du drogman de son consulat n'est pas nécessaire ; mais si le locataire est sujet étranger, le procès devra être jugé par le tribunal compétent de première instance, en présence du drogman du consulat dont relève l'étranger défendeur ».

Quelque opposée que soit la théorie du ministère de la justice à celle des tribunaux consulaires, on remarquera que l'intervention de l'autorité consulaire est admise, lorsque l'étranger est pris à partie comme locataire. Ce n'est pas là, sans doute, une concession sur le caractère théorique de l'action en revendication de loyer, considérée comme relevant, en tout cas, de la compétence des tribunaux ottomans, puisqu'elle concerne un immeuble ; on ne doit y voir qu'une concession faite à l'opinion contraire des puissances étrangères qui n'auraient pas admis l'exécution de jugements rendus dans les procès de cet ordre, à l'égard de leurs nationaux, sans l'assistance des drogmans consulaires.

Une entente est intervenue entre la Porte et les puissances, à l'occasion de la promulgation de la loi sur les loyers du 5 Nissam 1298 (1).

Les ambassades ont donné leur assentiment à l'article 20 de cette loi, fixant la procédure sommaire en matière d'exécution de contrat de location, aux conditions suivantes, formant un « modus vivendi », accepté par la Porte :

« Lorsque le locataire est un sujet étranger, le président du tribunal lui fait parvenir la citation par l'entremise du consulat dont il relève, en spécifiant la demande formulée contre lui, et en l'invitant à comparaître dans un délai aussi rapproché que possible. Le défendeur devra se présenter au jour fixé, assisté d'un drogman du consulat qui aura à signer le procès-verbal servant de base à l'ordonnance du président, laquelle aura force exécutoire.

» Si, par suite d'un empêchement justifié, et dont le consulat intéressé devra aviser par écrit le tribunal, le drogman ne peut se présenter au jour fixé, le président renverra alors l'examen de la demande en éviction à une autre date très rapprochée, en en prévenant de nouveau le consulat, et, à cette seconde audience, le drogman, et au besoin le consul, devront assister le défendeur étranger ».

Les ambassadeurs ont spécifié, à cette occasion, qu'il restait bien entendu que le soin d'assurer l'exécution de l'ordonnance du président appartiendrait exclusivement à l'autorité consulaire.

242.— Le protocole du 9 juin 1868, par lequel les puissances étrangères ont adhéré à la loi du 7 Sefer 1284, débute en ces termes : « La loi qui accorde aux étrangers le droit

---

(1) Annexe III, au Distour, p. 21.

de propriété immobilière ne porte aucune atteinte aux immunités consacrées par les traités, et qui continueront à couvrir la personne et les biens meubles des étrangers devenus propriétaires d'immeubles ».

Le protocole maintient expressément l'interdiction pour les autorités ottomanes, de pénétrer, sans l'assistance consulaire, dans le domicile des étrangers, qu'il définit ainsi : « Le domicile, c'est la demeure du sujet étranger, et on entend, par demeure, la maison d'habitation et les attenances, c'est-à-dire les communs, cours, jardins et enclos contigus, à l'exclusion de toutes les autres parties de la propriété ».

Mais le protocole établit en même temps une dérogation à ce principe pour les étrangers fixés à plus de neuf heures de marche d'une résidence consulaire ; il est admis que, dans ce cas, « les agents de la force publique pourront, sur la réquisition de l'autorité locale, et avec l'assistance de trois membres du conseil des anciens de la commune, pénétrer dans la demeure d'un sujet étranger, sans être assistés de l'agent consulaire, mais seulement en cas d'urgence et pour la recherche ou la constatation des crimes de meurtre, d'incendie volontaire, de vol à main armée ou avec effraction, ou de nuit dans une maison habitée, de rébellion armée et de fabrication de fausse monnaie ».

243. — Une seconde dérogation aux principes des capitulations est celle qui permet, également dans les localités situées à plus de neuf heures de marche d'un consulat, d'appeler en justice les étrangers, sans assistance consulaire pour les affaires civiles n'excédant pas 1000 piastres (230 fr.), et pour les contraventions n'entraînant que la

condamnation à une amende de 500 piastres au maximum.

Le protocole ajoute que l'exécution des sentences ainsi rendues ne pourra avoir lieu sans le concours de l'autorité consulaire et réserve le droit d'appel suspensif de l'exécution, en ajoutant qu'un délégué consulaire doit, conformément aux traités, être appelé à assister au jugement en dernière instance.

Il résulte bien nettement de ces dispositions que les affaires d'une importance supérieure aux limites indiquées par le protocole ne peuvent être jugées qu'avec l'assistance consulaire.

Cependant, un tahrirat-i-oumoumié du 13 Rebi-ul-ewel 1308 (1) a invité, contrairement aux stipulations formelles du protocole de 1868, les tribunaux des localités situées à plus de neuf heures du siège d'un consulat, à juger les affaires concernant des étrangers sans aucune assistance consulaire, quelles que soient la nature et l'importance du litige.

Il semble bien que ces prescriptions ont du être ultérieurement retirées, car, dans la pratique, lorsque des affaires concernant des étrangers et dépassant les limites déterminées par le protocole, sont portées devant un tribunal autre que celui d'une résidence consulaire, les consulats sont toujours invités à s'y faire représenter.

244. — Il nous reste à mentionner une dernière dérogation consacrée par le même protocole au principe de l'assistance obligatoire du drogman au jugement de toutes les affaires concernant des étrangers. C'est l'autorisation accordée à ces derniers « dans toutes les localités », c'est-à-

(1) *Djéridé-i-Méhakim*, p. 8238.



dire, même au siège des consulats, de se rendre spontanément justiciables du conseil des anciens et des tribunaux des cazas. Mais le protocole maintient expressément la faculté d'appel et spécifie, même pour le cas où le justiciable étranger y avait renoncé en première instance, l'obligation de l'assistance d'un représentant consulaire auprès du tribunal d'appel.

245. — Le drogman consulaire ne se borne pas à être présent aux débats des tribunaux ottomans, il assiste aux délibérations des juges (1), et signe avec eux la décision (qarar) destinée à servir de base au libellé du jugement.

Ajoutons qu'une circulaire de la Porte aux valis, en date du 13 Djemazi-ul-akhir 1280, communiquée aux ambassades, comme annexe au règlement relatif aux consulats étrangers en Turquie, du 23 Sefer 1280 (1863), recommande aux tribunaux « d'entendre avec la plus grande attention, les observations conformes à la loi, à la justice et à l'équité, qui leur seront communiquées par le consul ou par son délégué ».

(1) Lettre vizirielle du 17 Nissan 1291 (29 avril 1886), D. III, p. 197.



NEUVIEME PARTIE

DES TAXES FONCIÈRES

246. — On a exposé ci dessus (V. n° 12 et 13) l'origine des deux plus anciennes taxes foncières, la dîme et le kharadj, établies, la première sur les terres conquises, partagées entre les vainqueurs, la seconde sur les terres laissées en la possession des vaincus. On a vu, d'autre part. (n° 16 et sqq.) que le mode de concession par le tapou des terres domaniales a eu pour but essentiel d'assurer leur mise en exploitation, afin que la dîme en pût être régulièrement acquittée.

A l'exception des terres de kharadj qui paraissent ne plus comprendre que certaines régions de Mésopotamie soumises à des taxes qui peuvent s'élever jusqu'à la moitié des produits du sol (V. n°s 12 et 13), la dîme atteint toutes les terres de culture, pâturages et forêts, possédées par des particuliers, soit comme propriétaires mulk, soit comme possesseurs de terre miri ou vakouf. Les forêts de l'Etat, les terres miri non concédées, les terres métrouké abandonnées à l'usage commun et les domaines de la liste civile impériale en sont seuls exemptés.

La Dime

247. — La dîme qui consiste essentiellement dans un prélèvement du dixième de tous les produits du sol est rem-

placée, en ce qui concerne les partages dont l'herbe n'est pas fauchée et récoltée, par des droits spéciaux appelés ïaïlakiés et kichlakiés (V. nº 68) ; de plus, tout terrain miri enlevé à la culture pour être consacré à l'installation d'aires à battre, de moulins, de constructions de toutes sortes, est frappé de redevances appelées à remplacer la dîme qui ne peut plus être perçue. Ces taxes prennent le nom de loyer du sol (idjaré-i-zemin) ou de « bedel-i-uchr », « remplacement de la dîme ».

248. — La loi sur les dîmes du 24 Chewal 1306 (10 juin 1305), qui a aboli toutes les lois et ordonnances antérieures sur le même sujet, règle actuellement tout ce qui concerne la perception de cet impôt : elle est complétée par un document appelé « tarifnamé », contenant des instructions plus détaillées sur le mode de prélèvement ou d'encaissement de la dîme des diverses récoltes. Une circulaire du ministère de l'agriculture, en date du 27 mars 1313, a élevé le taux de ces prélèvements de dix à dix et demi pour cent.

L'impôt de la dîme n'est pas perçu sur les produits des terrains dépendant des maisons situées dans les villes, bourgs et villages, ou sur ceux des terrains clos de murs ou de haies dont la contenance est inférieure à 919 pics, soit un ancien dunum (art. 2) (1).

La dîme n'est pas non plus perçue sur le bois de chauffage, le charbon de bois ou les légumes impropres à être conservés, soit secs, soit dans la saumure (art. 3).

---

(1) Les terrains mulk ainsi désignés sont seuls exempts de la dîme. L'opinion assez répandue d'après laquelle l'une des différences entre les terrains mulk et miri consisterait en ce que les premiers ne seraient pas assujettis à la dîme. est donc entièrement erronée.

L'article 4, rappelant l'article 127 du Code foncier, met la dîme des divers produits au compte de la commune dans laquelle ils sont récoltés, sans avoir égard au lieu dans lequel ils sont engrangés.

Le paiement de la dîme s'effectue d'une manière générale, soit en nature, soit en espèces, suivant l'accord intervenu entre le contribuable et le fermier de l'impôt. Le paiement en espèces est cependant de règle pour la dîme de certains produits énumérés dans le tarif annexé à la loi (art. 6).

Lorsque le contribuable et le fermier ne s'entendent pas sur l'évaluation de la quantité des produits imposables, ils ont recours au conseil administratif du caza qui expédie deux estimateurs sur les lieux, avant que la récolte soit rentrée. Si les parties n'acceptent pas la décision des estimateurs, elles ont recours au conseil administratif qui décide en dernier ressort après avoir envoyé deux de ses membres sur les lieux du litige (art. 7).

A mesure que les divers produits soumis à la dîme arrivent à maturité, le cours en est fixé par le conseil administratif du vilayet suivant les prix courants de chaque district ; ces cours doivent être communiqués au conseil des anciens et aux agents de la dîme dans chaque village (art. 8).

En cas de paiement en nature, les cultivateurs sont tenus de transporter les produits de la dîme dans chaque bourg ou village ; s'il n'existe pas dans le village de grenier de la dîme, les cultivateurs doivent transporter les produits au grenier le plus voisin, si la distance n'excède pas une heure. Les cultivateurs sont également obligés à effectuer, moyennant un prix fixé par le conseil admi-

nistratif, les transports des produits de la dîme des greniers du village au bourg ou à l'échelle la plus voisine (art. 9).

Les cultivateurs ne peuvent, sous peine d'avoir à payer double taxe, enlever leurs récoltes du lieu où elles ont été entassées, avant d'en avoir reçu l'autorisation des agents de la dîme. Toute dissimulation des récoltes est également punie d'une double taxe.

Lorsque l'impôt est affermé, la taxe simple revient seule au fermier, le surplus est partagé entre le dénonciateur et le fisc. Si le propriétaire nie avoir dérobé ses produits à l'impôt, l'affaire doit être soumise aux tribunaux (art. 10).

Les revenus des dîmes sont mis en adjudication chaque année; cependant, l'affermage de la dîme des oliviers se fait pour deux ans (art. 11).

L'adjudication se fait séparément pour chaque village (art. 14) ; cependant, deux ou trois villages au plus peuvent être groupés pour être adjugés ensemble lorsque, pour cause de délimitation incomplète ou d'empiètement des plantations de l'un sur le territoire de l'autre, il surgirait des difficultés pour les affermer séparément (art. 30).

On peut de même adjuger à la fois les dîmes de cinq villages au plus, lorsque après l'accomplissement de toutes les formalités d'adjudication, il ne s'est pas trouvé d'enchérisseur offrant un prix convenable pour chacun d'eux (art. 31).

Les dîmes de certains produits, tels que la valonée, l'opium, la soie, les olives, etc., peuvent cependant être adjugées par caza et même par sandjak (art. 14). L'adjudication des dîmes des villages fait l'objet d'une série

d'opérations distinctes pour chaque caza, et qui a lieu par les soins du conseil administratif du caza sous la surveillance des autorités du sandjak et du vilayet (art. 15 et suivants).

Les fermiers de la dîme doivent être sujets ottomans : il en est de même des garants qu'ils peuvent avoir à fournir (art. 12). Celui qui veut se porter adjudicataire de dîmes doit justifier, huit jours avant la date des enchères, de la possession d'une fortune immobilière d'une valeur égale à la moitié de celle des dîmes dont il demande l'entreprise : l'habitation personnelle du requérant et la quantité de terres nécessaires à son alimentation et à celle de sa famille, étant, comme on sait, insaisissables (V. § n° 126), n'entrent pas dans cette évaluation. Si le requérant ne possède pas d'immeubles ou veut affermer des dîmes pour une somme supérieure au double de la valeur de ses propriétés, il doit fournir des garants répondant pour lui dans les mêmes conditions (art. 21).

Les fermiers doivent acquitter le montant des dîmes qui leur ont été adjugées par versements échelonnés entre les mois de juillet et de décembre inclus. En cas de retard de l'un des paiements mensuels, les biens du fermier ou de ses garants peuvent être saisis dix jours après la sommation. La vente se fait suivant les règles générales, concernant la vente forcée (V. IVe partie, ch. IV), c'est-à-dire que l'on vend d'abord les biens meubles et, en cas d'insuffisance, « les immeubles dont la vente est permise par la loi ». On saisit également les produits de la dîme appartenant au fermier. Par exception aux règles générales concernant la vente forcée, il ne peut être sursis à la vente des biens du fermier retardataire, même dans le

cas où le revenu de ses immeubles pendant trois ans suffirait à couvrir la dette (art. 39).

Les habitants d'un village peuvent en commun se porter adjudicataires des dîmes de leur territoire ; dans ce cas, ils n'ont pas besoin de fournir de garants.

La perception de la dîme se fait en régie par les soins des agents du fisc, lorsqu'il ne s'est présenté aucun adjudicataire offrant un prix jugé convenable par le conseil administratif du caza. La perception des dîmes en régie est réglée par l'ancienne loi sur l'adjudication des dîmes, en date du 16 Rebi-ul-ewel 1288, dont le IIe chapitre, traitant cette matière, est resté en vigueur.

249. — Des mesures législatives récentes ont ajouté à la dîme diverses taxes supplémentaires, savoir :

Un demi pour cent, à titre de taxe, pour le développement de l'instruction publique (méarif hissé-i-ianessi) .

Un pour cent au profit des banques agricoles (menafi-hissessi).

Six dixièmes pour cent pour les armements militaires (tedjhisat-i-askérié).

La dîme, accrue de ses suppléments, s'élève donc à 12.6 pour cent de la récolte.

L'IMPOT FONCIER OU VERGHI

250. — A la dîme et au kharadj, taxes instituées par le Coran, et appelées, à ce titre « roussoum-i-chériyé », les possesseurs de fiefs (sipahis) (V. n° 17) avaient ajouté à leur profit des taxes diverses dont la perception était autorisée par d'anciens kanouns. Telles étaient le « resm-i-doukhan » (droit de fumée), perçu sur chaque foyer, le « resm-i-moudjered » que devaient acquitter les rayas non

mariés, etc. Ces divers impôts étaient compris sous le terme de « tekjalif-i-urfié », droits arbitraires.

L'abolition des fiefs entraîna la suppression de ces taxes qui furent remplacées par un impôt foncier unique, le « verghi », ou don établi au profit de l'Etat.

251. — Les lois relatives à la perception du verghi sont réunies dans la loi dite *Emlak verghissi nisam namessi, du 5 Zilkadé 1303* (1). L'impôt foncier sur toutes les catégories d'immeubles mulk, miri et vakouf a pour base l'évaluation faite, tous les cinq ans, par une commission de quatre experts (art. 2, 5 et 6).

L'impôt est actuellement fixé à 4,8 ou 10 par 1000 de la valeur des immeubles, en vertu d'un iradé communiqué aux autorités par émirnamé du ministère des finances (malié), en date du 5 Choubat 1295. Le montant de l'impôt du verghi n'est pas, en effet, déterminé par la loi, mais peut toujours être modifié par iradé impérial (art. 4).

La taxe de quatre pour mille constitue l'impôt foncier proprement dit, tel qu'il est perçu sur toutes les terres dont les revenus acquittent la dîme ou une taxe fixe établie en remplacement de celle-ci, telles sont les terres de labour, les prairies et les forêts possédées par des particuliers.

La taxe de huit pour mille est perçue sur les autres immeubles et particulièrement sur les constructions ; on l'appelle plus spécialement verghi des constructions « moussakafat-verghissi ».

Depuis l'année 1303, et en vertu d'un iradé communiqué aux autorités financières, le 13 Nissan 1303, la taxe sur les

(1) *Medjma-i-lahika-i-Kavanin*, I, p. 403.

immeubles bâtis produisant un revenu, tels que maisons louées, khans, boutiques, fabriques, moulins, etc., a été élevée de 8 à 10 pour mille ; cette taxe est appelée « akkar verghissi ».

Les règles générales fixant à quatre pour mille, l'impôt foncier sur les terres cultivées, et à 8 ou 10 celui sur les constructions, comportent cependant les restrictions suivantes :

La taxe de 4 pour mille atteint :

1° Les terrains non bâtis (moustakar) ;

2° Les bâtiments d'une valeur inférieure à 20.000 piastres, habités par le propriétaire seul.

3° Les bâtiments se trouvant au milieu d'un jardin soumis à la dîme, lorsqu'ils sont habités par le propriétaire, et que celui-ci n'a pas d'autre habitation.

4° Les bâtiments construits sur les tchiftliks et servant d'habitation aux paysans, d'étables, de greniers, en un mot tous les bâtiments d'exploitation.

5° Les constructions vakouf à simple location qui ont été originairement destinées à loger les personnes chargées du service d'une mosquée, mais qui ont été ultérieurement louées au profit du vakouf.

6° Les pêcheries, sur le produit desquelles on perçoit des droits de pêche (roussoum-i-saïdié).

La taxe de 8 pour mille atteint :

Les constructions valant plus de 20.000 piastres et celles d'une valeur inférieure dans lesquelles il peut loger plus d'une personne.

Les constructions d'une valeur de plus de 20.000 piastres qui se trouvent dans les tchiftliks, et qui ne servent pas à l'habitation des paysans, mais à celle du propriétaire.

252. — Le montant du verghi s'accroît :

1° D'une taxe fixée à 5 % de ce montant et destinée à pourvoir au développement de l'instruction publique (méarif hissé-i-ianessi) ; elle n'est perçue que sur les immeubles n'acquittant pas la dîme.

2° D'une taxe fixée à 6 % du montant du verghi destinée à pourvoir aux armements militaires (tedjhizat-i-askrié).

Les immeubles urbains sont, en outre, soumis à diverses taxes municipales dites « bélédié » et imposées par la loi sur les municipalités (vilayet-i-bélédié-kanouni), du 23 Ileul 1293 (D. IV, p. 570), dans l'article 39 de laquelle figurent parmi les revenus communaux les taxes immobilières suivantes :

1° La taxe dite chérifié. Elle est perçue du propriétaire d'un immeuble qui a subi une augmentation à la suite de l'ouverture ou de l'élargissement d'une rue avoisinante.

2° Le droit de nettoyage (tanzifat ressmi).

3° Le droit d'éclairage (fener parassi ou tenvirat-resmi).

TABLEAU

DES

PRINCIPALES TAXES SUR LES IMMEUBLES

DESIGNATION DE L'IMPOT	DISPOSITIONS LÉGISLATIVES QUI EN ORDONNENT LA PERCEPTIO
	I. — **Impôts perçus également sur les**
1 — Impôt foncier (verghi) (Emlak vé akkar vé érasi verghissi).	a) Loi du 5 Zilkadé 1303 (24 Temous 1302) Medj lahika-i-Kavanin, I, p. 183). b) Ordre viziriel du 10 Kianoun-i-sani 1295, nº 72 firmé par un Emirnamé du Ministère des Finan 5 Choubat 1295, nº 311. c) Iradé communiqué par télégramme chiffré du tère des Finances aux agents du verghi le 18 1303.
Taxes accessoires :	
Contributions pour l'instruction publique (hissé-i-méarif).	Loi du 4 Ramazan 1306 (22 Nissan 1305).
Contribution pour l'armée (Tedj-hizat-i-askérié).	Ordre du Ministère de l'Intérieur (tahrirat-i-dahli blié dans le journal *Selanik* du 17 Nissan 1316.
2. — Dîmes (Achar).	Loi du 24 Chewal 1306 (10 Illni 1305) (Lahika-i-Ka I, p. 295) et circulaire du Ministère de l'Agricult 27 Mars 1313.
Taxes accessoires :	
Contribution pour les écoles (hissé-i-méarif).	Loi du 4 Ramazan 1306 (22 Nissan 1305).
Contribution pour les banques agricoles (hissé-i-ménafi).	Loi du 19 Zilhidjé 1305 (12 Août 1304) (lahika-i-nin, I, p. 401).
Contribution pour l'armée (tedj-hizat-i-askérié).	Ordre du Ministère de l'Intérieur (tahrirat-i-dahli blié dans le *Selanik* du 19 juin 1316.
3. — Taxes sur les adjudications :	
a) Droits d'enchères (dellalié).	Loi et tarif sur les enchères du 26 Eloul 1304 (lah Kavanin, I, p. 400).
b) Droit d'encaissement (resm-i-takhsil).	Loi (sans date) D. I, p. 365.
4. — Droits d'enregistrement :	Tarifs du Ministère du Cadastre.
a) Partage d'immeubles.	(Journal *Mahloumat* du 30 septembre 1902.
b) Rectification d'un enregistrement erroné.	Id.
c) Copies du registre.	Id.
	II. — **Taxes s**
I. Droit de transfert (firagh).	
a) Transfert à titre onéreux (kattien).	Tarif publié par le Ministère du Cadastre d journal *Mahloumat* du 30 septembre 1902.
b) Transfert à titre gratuit (med-janen)	
ç) transfert hypothécaire (véfaén vé istighlalén).	id.

ANT DE L'IMPOT PAR 1000	OBSERVATIONS
s catégories (mulk, miri et vakouf).)	
a valeur du fonds.	
s terrains ; 8 pour les nts ; 10 pour les bâti- donnés en location.	Le verghi sur les mulk[1] (emlak verghissi) se perçoit en 12 termes, le verghi sur les terres miri (érasi verghissi) en 6 termes échelonnés de juin à novembre. Art. 18 de la loi.
	D. W., p. 382.
montant du verghi.	Pour les terres soumises à la dîme, la taxe pour les écoles n'est perçue que sur le montant de la dîme.
montant du verghi.	
Sur la récolte. 105	
5	
10	
6	
la valeur du fonds.	
20	
25	
20	
20	
10	
niri.	
30	Le droit est perçu sur la valeur enregistrée ou sur le prix du transfert, lorsque celui-ci atteint un chiffre supérieur. Lorsqu'il se trouve sur la terre miri des biens mulk (V. ci-après III). Pour établir le prix de la terre on défalque du prix total la valeur de ces biens. La taxe est due par l'acheteur.
5	Sur le montant de la somme empruntée, il n'est rien payé pour la main levée. La taxe n'est pas perçue sur les engagements faits à la banque agricole, ni lorsqu'il s'agit de biens d'orphelins. La taxe est due par l'emprunteur.

DÉSIGNATION DE L'IMPOT	DISPOSITIONS LÉGISLATIVES QUI EN ORDONNENT LA PERCEPTIO
2. — Intikal (transmission successorale).	Tarif publié par le Ministère du Cadastre d journal *Mahloumat* du 30 septembre 1902.
3. — Moubadélé (échange).	id.
4. — Hakk-i-Karar (prescription.	id.
5. — Khardj-i-moutad, pour la délivrance d'un titre valable portant le toughra en remplacement d'un titre perdu ou d'un ancien titre de possession délivré par les sipahis (valables seulement jusqu'en 1263).	id.
	III. — **Taxes s**
1. — Beï (vente).	Tarif du Ministère du Cadastre journal *Mahloumat* . 1892.
2. — Hypothèque (terhin, ou beibilvefa).	id.
Transmission successorale.	
	IV. — **Taxes s**
	a)
1. — Transfert (firagh).	Loi du 19 Chaban 1291, 18 Juillet 1290. D. III. p. 452, art 4.
2. — Transmission successorale (intikal).	id.
3. — (Hypothèque (istighlat) et main-levée (fek).	id.
4. — Hakk-i-Karar (prescription).	id. art. 3.
	b) *Vakouf* à
1. — Transfert (firagh)	Loi du 4 Redjeb 1292. D. III p. 459 art. 5 et tarif du Ministère du Cadas
2. — Transmission successorale (intikal).	id.
3. — Hypothèque et main-levée.	Tarif du Ministère du Cadastre.
4.— Extension de la transmission successorale (tefsi-i-intikal).	Ordre viziriel du 23 Rebi-ul-ewel 1293. D. IV. p.

'ANT DE L'IMPOT PAR 1000	OBSERVATIONS
15	Le transfert au nom des héritiers n'est presque jamais effectué pour éviter le paiement de la taxe. Mais lorsque les héritiers veulent aliéner le fonds, ils doivent faire réaliser simultanément le double transfert (firagh bilintikal) de sorte qu'ils ont à payer à la fois les droits de transmission successorale et les droits de transfert. Le droit de transmission successorale est perçu sur la valeur d'inscription de l'immeuble et non sur le prix de vente (circulaire du ministre du Cadastre du 6 Chaban 1305. *Mouharrerat-i-oumonié* de ce ministère, p. 340.
30	On additionne la valeur des deux immeubles et la taxe est perçue sur la moitié du total.
30	C'est un droit perçu pour la délivrance du titre de propriété ; il n'est perçu qu'après que cinq années se sont écoulées depuis la prescription.
50	Cette taxe n'est également perçue que lorsque la possession a duré plus de 5 ans.
bles mulk	
15	
2,5	Sur le montant de la somme empruntée ; il n'est pas perçu de taxe pour la main levée de l'hypothèque, ni pour les hypothèques sur les biens des mineurs ou pour les engagements à la banque agricole.
7,5	
bles vakouf	
s	
50	Cf. II n° 1.
50	Cf. II n° 2.
25	
50	
e et ghedik	
30	
15	Pour le premier degré.
30	Pour le second —
40	Pour le troisième —
50	Du quatrième au septième.
5	
30	V. N° 207.

DÉSIGNATION DE L'IMPOT	DISPOSITIONS LÉGISLATIVES QUI EN ORDONNENT LA PERCEPTI
	c) *Im*
Transfert.	Cf. III 1. IV a
Hypothèque.	Cf. III 2. IV a 3.
Transmission successorale.	Cf. III 3. IV a 1.

ANT DE L'IMPOT PAR 1000	OBSERVATIONS
lou vakouf.	
15	Sur les biens mulk.
30	Sur le fonds.
2	Sur les biens mulk.
25	Sur le fonds.
7	Sur les biens mulk.
50	Sur le fonds.

TABLE ANALYTIQUE DES MATIÈRES

INTRODUCTION. — La législation foncière en Turquie . . . p. 1
Législation religieuse. Législations diverses selon la nature des terres, n° 1. — Sources du droit religieux, 2. — Principales écoles juridiques, 3. — Ecole hanéfite, 4. — Medjellé ou Code civil, 5. — Législation civile. Les lois civiles (Kanoun ou nisam). Principaux textes législatifs, 6. — Promulgation des lois, 7.

PREMIÈRE PARTIE

Des diverses catégories de terres. . . . . p. 9
Division des terres en cinq catégories (mulk, miri, vakouf, metrouké et mevat). Registres fonciers, 8.

CHAPITRE PREMIER. — DE LA TERRE MULK. . . . . p. 11
Définition de la propriété mulk. Diverses catégories de terres mulk, 9. — Transformation des terres domaniales ou miri en terres mulk, 10. — Terres soumises à la dîme et terres soumises au tribut, 11. — La dîme, 12. — Le tribut, 13. — Titres de propriété, 14.

CHAPITRE II. — DES TERRES MIRI . . . . p. 17
Définition des terres miri, 15. — Origine des terres miri, 16. — Les fiefs, 17. — Le tapou, 18. — Concession des terres miri, 19. — Titres de possession, 20. — Droits et obligations du possesseur de terres miri, 21.

CHAPITRE III. — DES TERRES VAKOUF. . . . . p. 27
Division des vakouf d'après leur origine, 22. — Division des vakouf suivant leur mode d'utilisation, 23.

CHAPITRE IV. — DES TERRES METROUKÉ. . . . . p. 30

Définition et divisions des terres metrouké, 24.

I. — *Terres metrouké à l'usage des communes.*

Diverses espèces de terres metrouké communales, 25. — Bois communaux et aires à battre, 26. — Pâturages, 27. — Biens des monastères, 28.

II. — *Terres metrouké servant à l'usage de toute la population.*

Voies publiques, 29. — Places publiques, 30. — Procédure en matière de terres metrouké, 31.

CHAPITRE V. — DE LA TERRE MORTE (MEVAT). . . . . . p. 38

Définition de la terre morte, 32. — Vivification des terres mortes, 33. — Dispositions du Code foncier; autorisation de l'Etat, 34 et 35. — Montagnes et forêts, 36.

DEUXIÈME PARTIE

Des personnes . . . . p. 46

CHAPITRE PREMIER. — L'INFANS CONCEPTUS. — L'ESCLAVE. — L'ÉTRANGER . . . . p. 46

Diverses catégories de personnes, 37. — L'infans conceptus, 38. — L'esclave, 39. — L'étranger, 40. — Acquisition du droit de propriété immobilière par les étrangers. Loi du 7 Sefer 1284, 41. — Ottomans ayant acquis une nationalité étrangère, 42. — Enfants d'un ottoman ayant acquis une nationalité étrangère, 43.

Changements de nationalité de la femme mariée.

La femme ottomane mariée à un étranger, 44. — La femme étrangère mariée à un sujet ottoman, 45.

CHAPITRE II. — INCAPACITÉ. — ABSENCE. — PERSONNES MORALES. . . . . p. 57

L'incapacité, 46. — L'impuberté, diverses catégories d'impubères, 47. — Démence, imbécillité, prodigalité, 48. — Personnes appelées à la tutelle, 49. — La maladie mortelle, 50. — L'absence, 51. — Les personnes morales, 52.

TROISIÈME PARTIE

SECTION PREMIÈRE. — *Droits d'usage et de jouissance du propriétaire de biens mulk.*

CHAPITRE PREMIER. — DROITS DU PROPRIÉTAIRE MULK : 1° SUR LE FONDS ; 2° SUR LES PRODUCTIONS ET ACCESSOIRES DU FONDS. — DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS FAITES SUR UNE PROPRIÉTÉ MULK PAR UN AUTRE QUE LE PROPRIÉTAIRE . . . . p. 65

I. — *Droits sur le fonds.*

Droits du propriétaire mulk, 53. — Limitation de ces droits : 1° par les lois de l'Etat, 54 ; 2° par les droits des tiers, 55 ; 3° par les servitudes, 56.

II. — *Droits sur les productions et accessoires du fonds.*

Le droit de propriété du fonds ne s'étend pas nécessairement aux productions et accessoires, 57. — De l'accession, 58. — Des productions, 59. — Cultures faites sur le fonds d'autrui (usurpation), 60. — Plantations et constructions faites sur le fonds d'autrui, 61 et 62. — Des arbres greffés, 63. — Animaux envoyés en pâturage sur le fonds d'autrui, 64.

SECTION II. — *Droits d'usage et de jouissance du possesseur de terres miri.*

CHAPITRE II. — DROITS DU POSSESSEUR DE TERRES MIRI. — APPLICATION AUX TERRES DE CULTURE, PATURAGES, AIRES A BATTRE, ARBRES ET FORÊTS. p. 75

Nature et étendue du droit de possession des terres miri, 65 et 66. — Des pâturages, 67 et 68. — Aires à battre et salines, 69. — Arbres venus naturellement sur une terre miri, 70. — Forêts possédées par des particuliers, 71-73.

CHAPITRE III. — PLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS FAITES PAR LE POSSESSEUR D'UNE TERRE MIRI . . . . p. 85

Les plantations et constructions constituent des biens mulk, 74. — Des plantations ; l'autorisation de l'Etat est nécessaire, 75. — Plantations d'arbres non fruitiers, 76. — Arbres greffés, 77.

— Constructions ; autorisation de l'Etat, 78. — Des constructions élevées sans autorisation, 79.

CHAPITRE IV. — CONSÉQUENCES DE L'USURPATION DES TERRES MIRI. . . . . p. 93

Terres miri cultivées par un autre que le légitime possesseur, 80. — Les récoltes, 81.

Plantations et constructions faites sur la terre d'autrui.

Conséquences différentes en cas de mauvaise foi et de bonne foi, 82. — Plantations et constructions faites par le copossesseur, 83. — Arbres greffés, 84.

CHAPITRE V. — DE L'INDIVISION ET DU PARTAGE DES TERRES MULK ET MIRI . . . . p. 98

Des biens mulk.

Copropriété ou indivision des immeubles, 85 et 86. — Partage des immeubles mulk, 87. — Partage de jouissance, 88. — Constitution des lots, 89. — Attributions des parts, 90. — Validité et rescision du partage, 91.

Copossession des terres miri.

Indivision, 92. — Partage des terres miri, 93.

QUATRIÈME PARTIE

Transmission des terres mulk et miri.

CHAPITRE PREMIER. — VENTE DES IMMEUBLES MULK ET TRANSFERT (FIRAGH) DES TERRES MIRI . . . . p. 108

Analogie entre la vente des biens mulk et le transfert (firagh) des terres miri, 94. — Conclusion du contrat, 95.

De la capacité des parties.

Capacité requise pour la vente des immeubles mulk. Vente des biens des mineurs, 96. — Capacité requise pour l'aliénation des terres miri des mineurs, 97. — Aliénation des terres miri des mineurs, 98. —Vente et transferts accomplis au cours d'une maladie mortelle, 99. — Des mandataires, 100.

De la réalisation de la vente et du transfert.

La vente est accomplie par le seul accord des parties, 101. Formalités pour la vente des immeubles, 102. — Le transfert (firagh) ne s'accomplit valablement qu'avec l'autorisation de l'Etat. — Formalités requises, 103. — Sanctions de la règle précédente, 104.

Du prix.

Fixation et paiement du prix de vente, 105. — Prix du transfert (firagh), 106. — Cas de non paiement du prix de transfert, 107.

De la chose vendue ou transférée.

Détermination de l'immeuble vendu, 108. — Fixation du prix en raison de la superficie, 109. — Annulation pour cause de lésion, 110-112.

Des dépendances.

Les récoltes et fruits ne sont pas une dépendance du sol, 113. — Arbres et constructions se trouvant sur une terre miri, 114.

Vente et transfert conditionnels.

Vente et transfert sous condition de fourniture d'aliments, 115. — Constitution de dot, 116.

CHAPITRE II. — DROIT DE CHOUFA ET DE QUASI-CHOUFA . . p. 133

Droit de choufa ou de préemption en cas de vente d'immeuble mulk, 117. — Divers cas d'exercice de ce droit : copropriété et voisinage, 118. — Ordre dans lequel ce droit peut être réclamé, 119. — Formalités requises, 120.

Droit de quasi-choufa sur les terres miri.

Cas où les terres miri sont soumises à un droit de préférence, 117. — Droits des copossesseurs, 118-123. — Droits du propriétaire d'installation mulk, 124. — Droits des habitants du même village, 125.

CHAPITRE III. — VENTE FORCÉE DES IMMEUBLES POUR CAUSE DE DETTES . . . . p. 143

Vente forcée des immeubles mulk et miri, 126. — Procé-



dure pour la vente forcée, 127. — Les terres miri ne peuvent être vendues pour dettes après la mort du débiteur, 128. — Vente forcée des immeubles appartenant à des étrangers, 129.

CHAPITRE IV. — DE L'EXPROPRIATION. . . . . p. 149

Définition et procédure de l'expropriation, 130.

CHAPITRE V. — DU NANTISSEMENT ET DE L'HYPOTHÈQUE . . p. 152

Le droit de gage en général, 131. — Nantissement des immeubles, vente à réméré, 132. — Transfert à réméré des terres miri, 133. — Procédure pour la constitution d'hypothèque, 134. — Vente du gage, 135. — Hypothèque légale du fisc, 136. — Taxes pour la constitution d'hypothèque, 137.

CHAPITRE VI. — DE LA PRESCRIPTION. . . . . p. 160

La prescription n'est pas « acquisitive » de la propriété, mais « extinctive » des actions en revendication, 138.— Divers délais de prescription, 139. — Suspension de la prescription ; excuses admises par la loi religieuse, 140. — Du cas où celui qui a prescrit avoue qu'il a possédé sans droit, 141.

Prescription des terres miri.

Délai pour la prescription des terres miri. Aveu du possesseur, 142. — Prescription des terres miri vacantes, 143.

CINQUIÈME PARTIE

De la transmission successorale des immeubles mulk et miri.

CHAPITRE PREMIER. — DE LA SUCCESSION AUX BIENS MULK. — DE QUOI SE COMPOSE LA SUCCESSION. — MOMENT DE L'OUVERTURE. — CAUSE D'EXCLUSION . . . . p. 169

Distinction entre la succession aux biens mulk et la succession aux terres miri, 144. — Complications de la loi successorale religieuse, 145. — De quoi se compose la succession, 146.— Moment de l'ouverture de la succession, 147.— Ouverture de la succession et droits successoraux des absents, 148.

— Causes d'exclusion d'une succession : esclavage et meurtre, 149. — Différence de religion, 150. — Différence de nationalité, 151-152. — Etrangers de sujétion différente . p. 153

CHAPITRE II. — CLASSIFICATION ET PARTS SUCCESSORALES DES HÉRITIERS DE BIENS MULK. . . . . p. 181

Classification des héritiers, 154. — Héritiers à part fixe, 155-156. — Héritiers reliquataires ou universels, 157. — Répartition des héritiers dans les deux catégories : 1° les hommes, 158 ; 2° les femmes, 159. — Exclusion réciproque des héritiers, 160. — Les parents éloignés, 161. — Les époux divorcés, 162.

CHAPITRE III. — DE LA SUCCESSION TESTAMENTAIRE . . . p. 198

Définition du testament; conditions de sa validité ; quotité disponible, 163. — Causes d'exclusion de la succession testamentaire ; différence de religion et de nationalité, 164. — Forme du testament, 165. — Enregistrement des immeubles légués, 166.

CHAPITRE IV. — SUCCESSION MIRI. — DE QUOI ELLE SE COMPOSE. — MOMENT DE L'OUVERTURE. — CAUSES D'EXCLUSION . . . p. 204

De quoi se compose la succession miri, 167. — Moment de l'ouverture ; droits de l'infans conceptus, 168. — Droits successoraux de l'absent, 169. — Causes d'exclusion de la succession aux terres miri : l'esclave, 170; le meurtrier, 171. — Différence de religion, 172. — Différence de nationalité, 173.

CHAPITRE V. — DÉSIGNATION ET PARTS SUCCESSORALES DES HÉRITIERS DE TERRES MIRI . . . . p. 213

Evolution historique du droit de succession aux terres miri ; régime actuel, 174. — Des cas où la succession aux terres miri est réglée par la loi du chéri, 175. — Des récoltes pendantes, 176.

CHAPITRE VI. — CONCESSION DES TERRES MIRI TOMBÉES EN DÉSHÉRENCE. — LES AYANTS DROIT AU TAPOU. — VENTE AUX ENCHÈRES DE CES TERRES EN L'ABSENCE D'HÉRITIERS OU D'AYANTS DROIT AU TAPOU. . . . . p. 220

De la concession à nouveau des terres miri tombées en déshérence, 177. — Les ayants droit au tapou, 178. — Délais pour l'exercice du droit de tapou, 179. — Cas de retrait d'un ou plusieurs ayants droit au tapou, 180. — Procédure de tapou en cas d'absence des héritiers, 181. — Vente aux enchères de la terre miri en l'absence d'héritiers ou d'ayants droit au tapou, 182.

SIXIÈME PARTIE

Des vakouf.

CHAPITRE PREMIER. — DÉFINITION DU VAKOUF. — CONDITIONS NÉCESSAIRES A SA CONSTITUTION : 1° QUANT AU FONDATEUR ; 2° QUANT AU BÉNÉFICIAIRE ; 3° QUANT A LA CHOSE CONSACRÉE. — IRRÉVOCABILITÉ DU VAKOUF. — TITRES DE PROPRIÉTÉ OU DE POSSESSION. . p. 229

Origine et définition du vakouf, 183. — Conditions nécessaires à l'institution d'un vakouf, 184. — Du fondateur du vakouf, 185. — Expression de la volonté de créer un vakouf, 186. — Le vakouf doit être constitué à titre définitif, 187. — De la destination du vakouf ; vakouf au profit des pauvres, 188. — Vakouf au bénéfice de la famille du fondateur, 189. — De la chose rendue vakouf ; vakouf proprement dits, 190. — Vakouf dits « improprement dénommés », 191. — Irrévocabilité du vakouf ; procédure de confirmation judiciaire dite « tesdjil », 192. — Titres de propriété, 193.

CHAPITRE II. — ADMINISTRATION ET SURVEILLANCE DES VAKOUF. . . . . p. 245

L'administrateur (moutevelli) du vakouf, 194. — Surveillance exercée sur l'administrateur, 195. — Pouvoirs de l'administrateur, 196. — Vakouf administrés par le ministère de l'evkaf, 197. — Vakouf dits « exceptionnels », 198. — Division des immeubles vakouf au point de vue de leur mode d'utilisation, 199. — Vakouf à simple loyer, 200.

CHAPITRE III. — VAKOUF A DOUBLE REDEVANCE. — VAKOUF A REDEVANCE FIXE. — PRESCRIPTION EN MATIÈRE DE VAKOUF . . p. 255

I. — *Vakouf à double redevance. — Droits du possesseur. Transmission entre vifs. — Transmission successorale.*

Origine des vakouf à double redevance, 201. — Droits du possesseur, 202. — Partage des immeubles vakouf à double redevance, 203. — Transfert (firagh) des immeubles vakouf à double redevance, 204. — Transmission successorale (intikal) des vakouf à double redevance, 205.

II. — *Vakouf à redevance fixe.*

Origine des vakouf à redevance fixe, 206. Droits du possesseur, 207.

III. — *Prescription en matière de vakouf.*

Prescription du droit de propriété du vakouf. — Prescription des droits des possesseurs, 208.

CHAPITRE IV. — DES GUÉDIK . . . . p. 267

Définition et origine des guédik, 209 ; défense d'en constituer de nouveaux, 210.

SEPTIÈME PARTIE

Des choses qui se trouvent dans l'intérieur de la terre.

INTRODUCTION. . . . . p. 271

Dispositions du Code foncier concernant les choses qui se trouvent dans l'intérieur de la terre ; législation ultérieure, 211.

CHAPITRE PREMIER. — DES MINES . . . . p. 273

Dispositions générales, 212. — La recherche, 213-214. — La concession, 215. — Succession à la propriété des concessions minières, 216. — Obligations du concessionnaire d'une mine, 217-218. — Police des mines, 219. — Des minières, 220.

CHAPITRE II. — DES CARRIÈRES. . . . . p. 288

Dispositions générales, 221. — Obtention du droit d'exploiter, 222. — Taxes : Droits proportionnels, 223. — Transmis-

sion par vente ou par héritage, 224. — Mesures de police, 225. — Dispositions pénales, 226.

CHAPITRE III. — DES ANTIQUITÉS, MONNAIES ET TRÉSORS. . p. 296

Législation religieuse concernant les trésors; loi actuelle, 227.

HUITIÈME PARTIE

Compétence et procédure en matière de procès immobiliers.

CHAPITRE PREMIER. — COMPÉTENCE JUDICIAIRE. . . . . p. 299

Les tribunaux religieux, 228. — Les tribunaux de commerce, 229. — Les tribunaux civils, 230. — Détermination de la compétence des tribunaux religieux et civils, 231. — Compétence territoriale, 232.

CHAPITRE II. — DE LA PROCÉDURE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE. p. 306

Procédure devant les tribunaux religieux; le Code de procédure civile, 233. — De la preuve testimoniale, 234. — Des preuves écrites, 235. — Des présomptions, 236. — Du serment, 237. — Jugements interlocutoires, 238. — Règles spéciales aux litiges immobiliers, 239.

CHAPITRE III. — PROCÈS IMMOBILIERS CONCERNANT DES ÉTRANGERS . . . . p. 316

Loi du 7 Sefer 1284; compétence des tribunaux ottomans, 240. — Procès concernant des locations d'immeubles, 241. — Le domicile des étrangers, 242. — Assistance consulaire aux procès concernant des étrangers, 243-245.

NEUVIÈME PARTIE

Des taxes foncières.

La dîme et le tribut (karadj). – Dispositions générales, 246. — La loi sur les dîmes, 248. — Taxes supplémentaires, 249. — L'impôt foncier ou verghi; son origine, 250. — La loi sur la perception du verghi; tarif pour les diverses sortes d'immeubles, 251. — Taxes supplémentaires, 252.

TABLEAU DES PRINCIPALES TAXES SUR LES IMMEUBLES. . . p. 333

La Rochelle, Imprimerie Nouvelle Noel Texier.

Code civil Espagnol, promulgué le 24 juillet 1889, 2e *édition*, 1904, in-8°. . . . . 8 fr.

Code pénal Italien, promulgué le 1er janvier 1890. 5 fr.

Code de commerce Espagnol, promulgué le 22 août 1885, mis en vigueur le 1er janvier 1886. 1891, in-8° . . . 8 fr.

Code de commerce Italien, promulgué le 31 octobre 1882, mis en vigueur le 1er janvier 1883. 1892, in-8° . 6 fr.

Code de commerce Chilien, promulgué le 23 novembre 1865, mis en vigueur le 1er janvier 1867. 1892, in-8° . 8 fr.

Code de commerce Argentin, promulgué le 9 octobre 1889, mis en vigueur le 1er mai 1890. 1893, in-8° . . 8 fr.

Loi argentine sur la faillite. 1904, in-8°. . . . 3 fr.

Code civil des Grisons, 1893, in-8. . . . . 4 fr.

Code civil Portugais, promulgué le 1er juillet 1867. 10 fr.

Code de commerce Hongrois, mis en vigueur le 1er janvier 1877. 1894, in-8°. . . . . 8 fr.

Code de commerce Mexicain, promulgué le 15 septembre 1889, mis en vigueur le 1er janvier 1890, 1894, in-8° 8 fr.

Code suédois de 1734, (civil, pénal, commercial) suivis des lois promulguées jusqu'à ce jour . . . . 10 fr.

Code de commerce roumain, traduit et comparé aux principaux Codes de l'Europe, 1895, in-8°. . . . . . . 8 fr.

Code maritime britannique. Loi anglaise sur la Marine marchande, en vigueur depuis le 1er janvier 1895 . 8 fr.

Code de la Marine marchande italien, promulgué le 24 octobre 1877. 1896, in-8° . . . . 8 fr.

Loi roumaine sur la faillite (20 juin 1895) réglementant l'exercice des actions commerciales, 1896, in-8°. . 3 fr.

Lois civiles de Malte. 1896, in-8°. . . . . . . 6 fr.

Code civil italien, promulgué le 25 juin 1865, mis en vigueur le 1er janvier 1866. 1896, in-8° . . . . 10 fr.

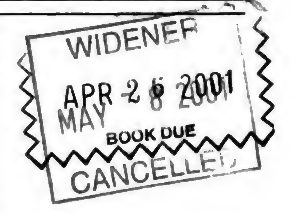
Code civil allemand exécutoire à partir du 1er janvier 1900, 2e *édition*, 1901, in-8°. . . . . 10 fr.

Code de commerce russe traduit, annoté sur l'édition officielle de 1893. 1898, in-8° . . . . 7 fr.

Code de commerce allemand (NOUVEAU CODE), promulgué le 10 mai 1897. 1901, in-8° . . . . 8 fr.

La Rochelle, Imprimerie Nouvelle Noël Texier.


3 2044 052 958 576


WIDENER
APR 2 6 2001
MAY
BOOK DUE
CANCELLED



